



aktiv.

Langmoheia 17B, 8626 MØ I RANA

**Pen rekkehusleilighet i 3 plan med
utbygd stue. Terrasse og altan.
Garasje i rekke.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529
E-post roger.clausen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld:	Kr 116 920,-
Omkostn.:	Kr 1 390,-
Total ink omk.:	Kr 3 418 310,-
Felleskostn.:	Kr 5 895,-
Årlig festeavgift:	Kr 23 709,- Dekkes av felleskost
Selger:	Elzbieta Johanna Zapiec
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1952
BRA-i/BRA Total	132/153 kvm
Tomtstr.:	18216 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 20, bnr. 18
Andelsnr.:	18
Fnr.:	836
Oppdragsnr.:	1807260056

Pen rekkehusleilighet i 3 plan med utbygd stue. Terrasse og altan. Garasje i rekke.

Velkommen til Langmoheia 17 B og denne praktiske andelen i et rekkehus med utbygd stue med altan over, romslig garasje - perfekt beliggende i et rolig og barnevennlig borettslag på Langmoheia. Denne boligen er ideell for de som ønsker en fin boplass i et attraktivt område.

Boligen har følgende plansløsning:
1.etasje: Entré/gang, Trapperom, Utbygd stue, Kjøkken
2. etasje: Trapperom, 3 soverom, Bad/wc
kjelleretasje: Trapperom, Boder, eldre romslig vaskerom

Langmoheia er et populært og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, butikker og offentlig transport. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning15

Om eiendommen20

Tilstandsrapport38

Egenerklæring82

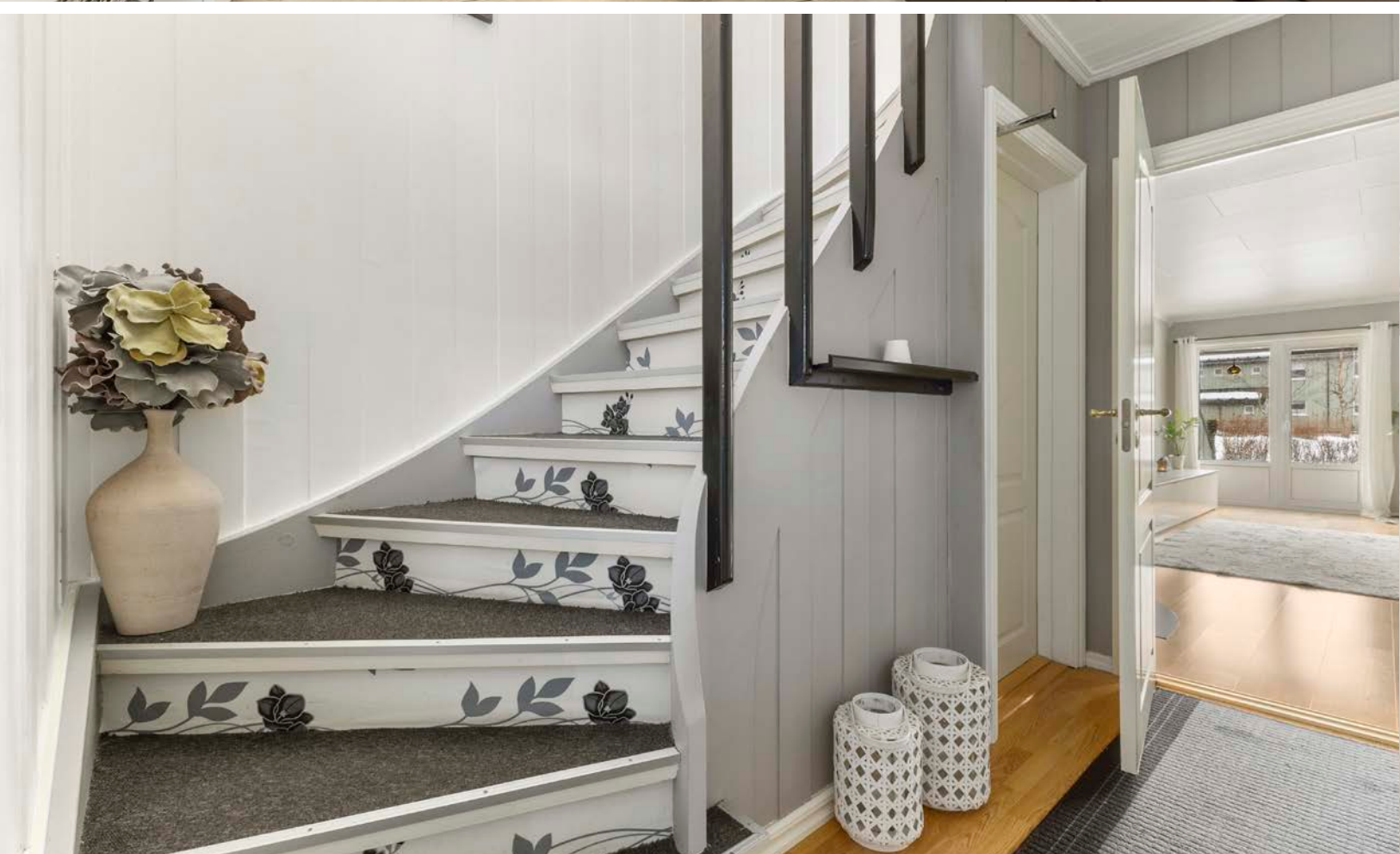
Forbrukerinformasjon 170

Budskjema 171

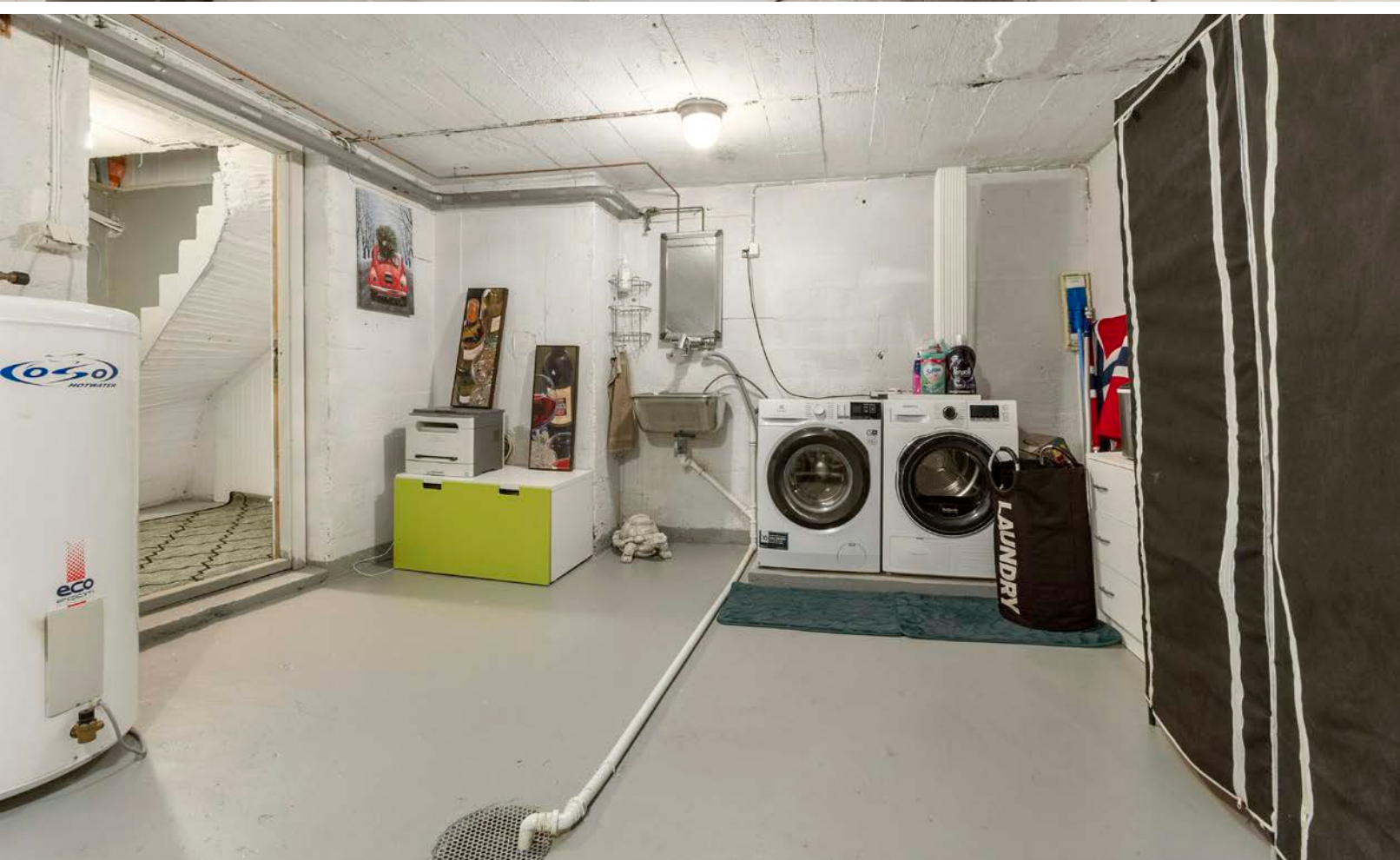


Kjøkken og spisestue











Områdebilde

Plantegning

1. etasje



Langmoheia 17B

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

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

2. etasje

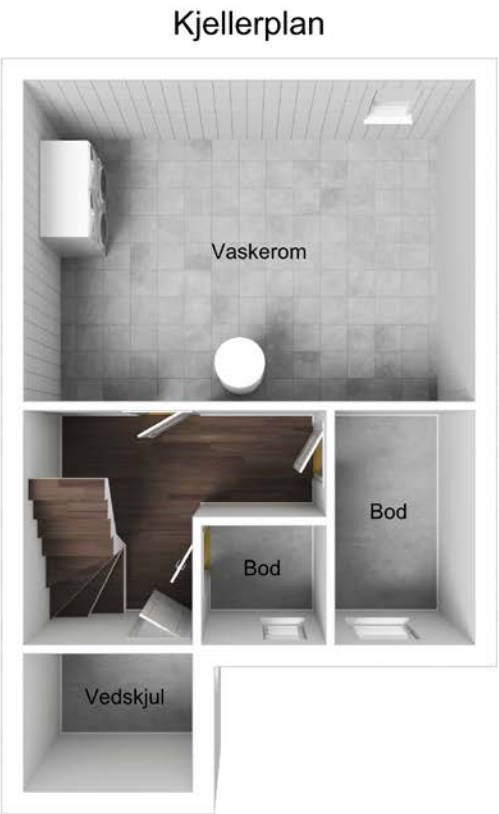


Langmoheia 17B

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

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

Kjellerplan



Langmoheia 17B

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme. Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 153 kvm

TBA: 35 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 39 kvm Kjeller; Gang, bod, bod 2, bod 3,

vaskerom1. etasje

BRA-i: 55 kvm 1.etasje; Vindfang, gang, kjøkken,

stue.

2. etasje

BRA-i: 38 kvm 2.etasje; Gang, bad, soverom,

soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasseareal

2. etasje

11 kvm Altan over utbygd stue

Garasje i rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Garasje med 1 biloppstillingsplass

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA) består av platå/trapp

inngangsparti på ca 2m² og en platting på mark

foran stue på ca 22m². I tillegg til areaoppsettet er

det ett kaldloft med gulv, med adkomst via loftsluke

på ca 37m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

18216 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Fellesarealer er

ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse

beplantning og asfalterte internveger og

parkeringsarealer. Plenområde brukes som naturlig

oppdelt med skille mellom boligene. Tomtearealet

er oppgitt av forretningsfører Helgeland BBL.

Årlig festeavgift

Kr 23 709

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

12.01.2033

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festetomt (L.A. Meyer A/S) - Utløper 2053 jfr

forretningsfører.

Beliggenhet

Borettslaget ligger sentralt til på Langmoheia, omlag

1,5 km fra Mo i Rana sentrum. I nærområdet finnes

Bunnpris matbutikk, pizzeria, barneskole,

ungdomsskole og fine turmuligheter i Klokkehagen

sommer som vinterstid. I sentrum finnes det meste

av kjøpesentre, butikker- og kontorer, spisesteder og

kafeer, videregående skoler og Universitet m.v.

Rekkehuset ligger i et rolig og barnevennlig område.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei For

veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i

salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med AKTIV-skilt

ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Andelsleilighet i rekkehus over 3 etasjer. 1.og 2.

etasje samt kjeller.

Bebyggelsen i området består i hovedsak av

rekkehus samt blokkbebyggelse.

Skolekrets

Lygheim barneskole

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Kjellermur/ terrengforhold

Bygningen har betonggrunnmur. Dette faller inn

under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold er ikke undersøkt da dette faller inn

under borettslagets ansvar. Utvendige avløpsrør er

av ukjent type. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent

type. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger. Det foreligger ikke opplysninger om

utførte tiltak på anlegget. Byggegrunn, drenering,

grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer,

terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er

ikke undersøkt da dette faller under borettslagets

vedlikeholdsansvar.

Utvendige vegger

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade har tømmermannskledning. Alder er ukjent.

Vinduer/ ytterdører

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og 2 stk

PVC balkongdører.

Taktekke/ takrenner

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra

bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking

og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er

vurderingen begrenset av dette. Det er ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på

taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er

avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette

at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på

taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne

risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en

fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende

beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall.

Saltakskonstruksjonen med sperrer og taktro av

bord. Det er gulv på kaldloft. Adkomst fra luke i

gang. Det ble i ca 2023 utført retekking av tak og

nytt rekkverk i følge styret i borettslaget.

Trapper

Tretrapp opp til inngangsparti samt ned til platting

fra stue. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er

derfor ikke tilstandsvurdert.

Terrasse og altan

Selger har montert terrasse. Altan over utbygd stue.

Garasje i rekke

Oppført ca 2004. Garasje fundamentert på støpt dekke. Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning. Pulttakskonstruksjon, kledd med stålplater. Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig. Det er innlagt strøm. Leddport av tre med elektrisk åpner. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

I følge rundskriv vedtatt 22/8-05 skal all vedlikehold av altaner bygd etter denne dato tilfalle andelseier. Andelseierne har selv ansvaret for vedlikeholdet på private garasjer Dette gjelder også garasjer som er tilknyttet boligen. Garasjer tilknyttet boligen er en del av boligen og følger boligen ved salg. Frittstående garasjer i rekken må selges privat, når eier ikke lengre bor i borettslaget.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring;

Våtrom, tak og fasade
- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: BOTN ELEKTRO, HAALAND
Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarmekabel og gulvet
Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Ny vegplatter og innredning
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Nei, ikke som jeg kjenner til'

Tekniske installasjoner
14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Det har vært pippebrann
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rana Kommune
Beskrivelse av arbeidet: E.J. ZAPIEC LANGMOHEIA
17B 8626 MO I RANA Rapport etter feiing
Saksnummer Dokumentdato Kontrolldato
Saksbehandler Gnr/bnr. Adresse Leilighet 2025/
21948 04.12.2025 04.12.2025 Simen Yttervik 20/
18/836 Langmoheia 17B H0101 Rana kommune
seksjon for brann og redning hadde den 04.12.2025
feiing og kontroll av skorstein, med kontroll av
adkomst for feiing i Langmoheia 17B, bruksenhet
H0101, 8626 MO I RANA, eiendom 20/18/836.
Registrert sottall: 3 – Mye løssot Neste feiing
planlegges utført i løpet av: 2026 Forbehold:
Tidspunkt for neste feiing kan bli endret uten varsel,
på grunnlag av endret risikovurdering, eierskifte o.l.
Kontrollen avdekket ingen nye avvik Det ble ikke
registrert avvik ved kontrollen. Feietjenesten tar
forbehold om at fyringsanlegg eller adkomst for
feiing kan ha feil og mangler som ikke ble oppdaget.

Denne saken er herved formelt avsluttet. Vi tar forbehold om at det kan finnes åpne avvik i andre tilsynssaker. Generell informasjon om feiing
Feiing er en lovpålagt tjeneste. Ved feiing fjernes sot i pipa og det kontrolleres at pipa er i orden og at den ikke har feil eller skader som kan øke risiko for brann.
Ved feiing vurderes også adkomsten til pipa. Uhindret og sikker adkomst til pipa er viktig, ikke bare ved feiing men også for slokkemannskaper ved en eventuell pipebrann. Hyppigheten for feiing bestemmes av feietjenestens risikovurdering. Du bør be om ekstra feiing hvis:
• du har endret fyringsvaner eller du vet at du har fyrt med dårlig / rå ved i en periode
• du planlegger å selge huset og det er lenge siden feiing sist ble utført
Anvendt regelverk
Krav om feiing og tilsyn med fyringsanlegg:
• Brann og eksplosjonsvernlovens § 11, første ledd, bokstav h.
• Brann og eksplosjonsvernloven § 34.
• Forskrift om brannforebygging § 17. Krav til forebyggende sikringstiltak, fyringsanlegg og adkomst til fyringsanlegg:
• Brann og eksplosjonsvernloven § 6.
• Forskrift om brannforebygging kapittel 2. Krav om å svare på rapporten dersom det ble funnet avvik:
• Brann og eksplosjonsvernlovens § 33, første ledd.
Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00
Servicetorget +47 75 14 51 80
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032
Med hilsen Rana kommune seksjon for brannog redning
Simen Yttervik
Feiersvenn 952 54 133
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift
Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00
Servicetorget +47 75 14 51 80
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer: 872 418 032.
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: montert stikkontakt til ovn og micro.

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

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring. Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Standard

Velkommen til Langmoheia 17B
Pen rekkehusleilighet med utbygd stue med altan over ferdigstilt tidlig i 2004, garasje i rekke og nyere kjøkken. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i tilstandsrapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

I følge rundskriv vedtatt 22/8-05 skal all vedlikehold av altaner bygd etter denne dato tilfalle andelseier. Andelseierne har selv ansvaret for vedlikeholdet på private garasjer. Garasjer tilknyttet boligen er en del

av boligen og følger boligen ved salg.

Fra inngangsdør kommer du til et mindre vindfang som fører deg videre inn til trapperommet, stuen og kjøkkenet. Stuen er bygd ut og er romslig med plass til flere sittegrupper. Det er montert peisvedovn som gir både varme og hygge på kalde vinterkvelder. Fra stuen er det utgang til hagen. og her er det lun plass til å boltre seg på. Her kan det plantes både blomster og grønnsaker om man har grønne fingre, og det er rom for barnelek og hygge. Det er etablert skille mellom nabo og respektive eiendom. Ved siden av stuen ligger kjøkkenet. Det er adkomst til kjøkkenet fra stue. Kjøkkenet er fra IKEA, skiftet i nyere tid, og kjøkkeninnredningen består av laminerte skrog med laminerte plane fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri.

La oss ta turen opp i 2. etasje! Leiligheten er godt planløst med alle 3 soverom og bad på samme plan. Soverommene er av grei størrelse med plass til seng og garderobe. Fra det ene soverommet er det adkomst til altan med malt stående rekkverk. Badet har fliser på gulv og varmekabler. Baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og moderne lekker servant med ett-greps blandebatteri, og naturlig ventilasjon via ventil.

I kjelleren er det romslig eldre vaskekjeller, kjellergang, 2 boder og vedskjul.

Leiligheten har gode oppvarmingsløsninger i luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og annen elektrisitet.

Med leiligheten følger det en garasje i enden av rekke med biloppstillingsplass til en bil. Er du ute etter en innholdsrik rekkehusleilighet i et sentralt og barnevennlig område hvor du kan skape din egen drømmetilværelse? Da kan nettopp dette være boligen for deg.

Innvendig standard

1. og 2. etasje:
Det er laminat, parkett og belegg på gulv. På veggene er det tapet, malte plater og paneling. Himlingene består av himlingsplater og paneling. Kjeller:
Det er det betonggulv. På veggene er av mur og paneling. Himlingene består av betong.

Normal slitasje på overflater. Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje samt betonggulv i kjeller.

Boligen har malt tretrapp og betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

Nyere IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter montert i 2018, godt med skaplass. Benkeplaten er av laminat med 1-kums kompositt benkebeslag. Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kitchenboard mellom benk og overskap. Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapet på vegger og himlingsplater i tak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**VÅTROM
BAD**

Innredning med slette fronter, benkeplate med toppmontert vask, speilskap, høyskap, dusjkabinett, toalett og håndduktørker. Innredning fra 2018 i følge egenerklæring. Det er naturlig ventilerings, uten el-vifte.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. I følge egenerklæring er baderomsplatene fra 2018. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med 3-4mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Terskel på ca 7cm med ukjent tetting. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det satt en forføyningsring over sluk ved påstøp av gulv.

Bad har ukjent alder, men i følge sjekkliste fra Haaland installasjon ble det gjort tiltak i 2005 med legging av nye varmekabler. Denne sjekkliste er utstedt til Rana flis og byggservice, men det er ikke dokumentert utførelse/omfang.

ELDRE VASKEROM

Stål skyllekar, 200 liters varmtvannsbereder fra Oso fra 2005 og koblinger til vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

EL-ANLEGG

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 24.04.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea. Det er ingen dokumenter i Boligmappa.no.

TILSTANDSGRADERINGER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig. Nedløp og beslag; Tak og beslag er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tak og beslag når det er snøfritt.
- Utvendig. Takkonstruksjon/Loft; Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Konsekvens/tiltak; Avvikene må undersøkes nærmere. Det ble fuktmålt ved luftelyre og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier. Det ble målt en fuktighet på 20%.
- Utvendig. Dører; Altandør i 2 etasje er ikke kontrollert utvendig pga manglende adkomst pga snø. Dør må undersøkes nærmere.
- Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn; Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak; For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Største planavvik ble målt i stue på ca 15mm i hele rommet.

- Innvendig. Pipe og ildsted; Det er påvist noe riss i overflate. Avvik bør undersøkes.

- Innvendig. Rom Under Terreng; Det er med fuktindikator påvist litt forhøyede verdier i gulv. Tiltak; Aviket bør videre observeres. Fukt i grovkjellere, dvs. rom som består kun av mur og betong, har ikke samme skadepotensialet med råte og sopp som innredet rom med innforede og isolerte trevegger og oppforede tregulv.

- Tekniske installasjoner. Vannledninger; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner. Avløpsrør; Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner. Varmtvannstank; Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak; Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I følge dagens krav skal installasjon av varmtvannsbereder skal være fast uten støpsel. Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel.

- Våtrom. 2. Etasje. Bad. Overflater vegger og himling; Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak; Ved dagens løsning med dusjkabinett fungerer badet uten tiltak. Det er vindu i

dusjsone.

- Våtrom. 2. Etasje. Bad. Overflater Gulv; Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak; Til tross for avviket i fall/ høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å oppfylle dagens krav til fall må dette bygges om. Badet har dusjkabinett og styrt vannføring rett i sluk og fungerer med dette. Vær obs ved bruk og rengjør sluk regelmessig. Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsone, Gulvet er tilnærmet plant med 3-4mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Badet har dusjkabinett og styrt vannføring rett i sluk.

- Våtrom. 2. Etasje. Bad. Sluk, membran og tettesjikt; Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket ligger under dusjkabinett og har vanskelig adkomst. Konsekvens/tiltak; Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som

fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Våtrom. 2. Etasje. Bad. Ventilasjon; Rommet har kun naturlig ventilasjon. • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak; Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Våtrom. Kjeller. Vaskerom. Generell; Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

TG iU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Utvendig. Taktekking;

- Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger;

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

- Våtrom. Kjeller. Vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom; Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong. Det ble gjort overflatesøk med fuktindikator og det ble registrert litt forhøyede fuktverdier i gulv. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Vaskerommet fungerer i den daglige bruken, men på grunn av alder/tilstand tilsier at oppgraderinger bør påregnes.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men

det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Partiell avrevet tapet ved seng på et soverom.

Se flere opplysninger og kostnadsestimat på TG3 i Tilstandsrapport lengre bak i salgsoppgave,

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 ved salg. Hvis hvitevarer og/ eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn som medfølger kjøpet.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger 2018-2025

- IKEA kjøkkeninnredning fra 2018 med hvitevarer
- Åpnet opp mot stue fra kjøkkenet
- montert terrasse
- Satt stålrør i pipe
- Overflateoppusset en god del veggareal, bl.a. stue, kjøkken, gang og 2 soverom. Etterisolert vindfang.
- Badet. Lagt våtromsplater, skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett
- Borettslaget har hatt jevnlig vedlikehold over borettslagets bygningsmasse, her nevnes vinduer, taktekke og kledning.

Modernisert/Påkostet år
2018-2025

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd. Grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering utenfor rekkehuset og i garasje, for øvrig vanlig gateparkering etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563233

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

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring, varmekabler i badegulv og annen elektrisitet.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn i stue. Det ble siste gang feiet i 2025. Det var tilsyn av fyringsanlegg i 2024, uten avvik, i følge Rana feievesen. I følge egenerklæring har det vært pipebrann i 2025.

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 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

116 920 (Andel av fellesgjeld)

3 416 920 (Pris inkl. fellesgjeld)

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

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

3 418 310 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 427 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 430 010 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er inkludert i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig
Kr 765 889 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 063 557 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdi innhentet 26.02.2026.

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 evtuelt 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
Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, grunnpakke kabelTV/internett, betjening fellesgjeld, borettslagets vedlikeholdsplikt, forretningsførsel, bygningsforsikring m.m.

Ifølge forretningsfører eier andelseier garasje bygd i 2004 nær boligen. Tillegg for utbygd leilighet fra 01.02.05.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 895

Andel Fellesgjeld
Kr 116 920

Andel fellesgjeld år 2026

Fellesgjeld pr. dato
17.02.2026

Andel fellesformue
Kr 97 990
Andel fellesformue dato

17.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn
Langmohei Borettslag A/l

Organisasjonsnummer
948130483

Andelsnummer
18

Om borettslaget
AL Langmohei borettslag består av 76 leiligheter.

Bebyggelse
Bebyggelsen består av en andelsbolig i rekke fra 1952, bygd over totalt 3 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, samt boligblokker.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12300107182, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 17.02.2026: 5 337 461
Andel av saldo: 72 062
Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.12.2041)
Flytende rente
Rehabilitering fasader (vinduer/bordkledn. dører)

Lånenummer: 12136609503, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 17.02.2026: 3 322 596
Andel av saldo: 44 859
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.12.2047)
Flytende rente
Konvertering byggelån 1503.42.62273

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

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.3

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes

punkt 3-2, jf
borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr i borettslaget.

Selv om det er tillatt med dyrehold, må brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det.

Dersom det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen og søkeren aksepterer borettslagets regler for dyrehold, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret orienterte om at borettslaget har en del regler, blant annet om:
- Dyrehold
- Trampoliner
- Varmepumper
- Avfallshåndtering
- El-bil ladere

Vennligst også se rundskriv/regler vedr. garasjer, datert 09.12.2004.

Forretningsfører
Forretningsfører
Helgeland Bbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 836 i Rana kommune.Andelsnr. 18 i Langmohei Borettslag A/I med orgnr. 948130483

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

1833/20/18/836:
04.05.1953 - Dokumentnr: 914 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,275
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere
15.11.1966 - Dokumentnr: 4395 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver:Rana kommune.

23.01.1953 - Dokumentnr: 131 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 27.10.1952.
Det foreligger attest for tilbygg er tatt i bruk. Datert, 20.01.2004, og benevnt i attesten som ferdigattest.

Andelsleilighet i rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger fra nybygg, datert 01.11.1949, som stemmer med planløsning foruten tilbygd stue. Det foreligger tegninger på tilbygg, datert 18.06.2003. Planløsningen for 1. etasje stemmer med tegning men 2. etasje er speilvendt.

Garasje
• Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er oppført etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk

av garasje. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.10.1952.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk og avløp.

Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde ledningene inne i sin leilighet. Utvendig er det borettslagets ansvar.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan
Gjeldende reguleringsplan 2009 med plannavn Kvartal 76 og 77. Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato08.12.1951. Reguleringsformål Boliger.

Kommunplan
Gjeldende kommunedelplan KDP2013
Kommunedelplan for Mo og omegn med planstatus
Endelig vedtatt arealplan.
Ikraftredelsesdato16.06.2014. Arealformål Boligbebyggelse, nåværende.

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

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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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

Det er avtalt fastpris stor kr. 46 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.03.2026



Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i rekkehus
- Langmoheia 17 B, 8626 MO I RANA
- RANA kommune
- gnr. 20, bnr. 18, fnr. 836
- Andelsnummer 18

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 06.03.2026 Oppdragsnr.: 21602-1116 Eiendomsverdi ref nr: EW4017
Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: Olaf Karstensen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Olaf Karstensen

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



Medansvarlig

John-Roger Hansen

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



Oppdragsnr.: 21602-1116

Befaringsdato: 24.02.2026

Side: 2 av 36

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

**TG 0**

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.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 
- Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

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

Andelsleilighet i rekkehus - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning. Alder er ukjent. Saltakskonstruksjonen med sperrer og taktro av bord. Det er gulv på kalldloft. Adkomst fra luke i gang. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og 2 stk PVC balkongdører. Altan over stue på ca 11m². Rekkverk av stående bord, levegg mot nabo. Markise. Det ble i ca 2023 utført retekking av tak og nytt rekkverk i følge styret i borettslaget. Tretrapp opp til inngangsparti samt ned til platting fra stue. Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. og 2. etasje:
Det er laminat, parkett og belegg på gulv.
På veggene er det tapet, malte plater og paneling.
Himlingene består av himlingsplater og paneling.

Kjeller:
Det er det betonggulv.
På veggene er av mur og paneling.

Himlingene består av betong.

Normal slitasje på overflater.
Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje.
Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje samt betonggulv i kjeller.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn i stue. Det ble siste gang feiet i 2025. Det var tilsyn av fyringsanlegg i 2024, uten avvik, i følge Rana feievesen. I følge egenerklæring har det vært pipebrann i 2025. Gulvene er av betong. Ytterveggene har betong/mur. Noen innvendige skillevegger av stenderverk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp og betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med ukjent alder, men i følge sjekkliste fra Haaland installasjon ble det gjort tiltak i 2005 med legging av nye varmekabler. Denne sjekkliste er utstedt til Rana flis og byggservice, men det er ikke dokumentert utførelse/omfang. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. I følge egenerklæring er baderomsplatene fra 2018. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med 3-4mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Terskel på ca 7cm med ukjent tetting. Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det satt en forføyningsring over sluk ved påstøp av gulv. Innredning med slette fronter, benkeplate med toppmontert vask, speilskap, høyskap, dusjkabinett, toalett og håndduktørker. Innredning fra 2018 i følge egenerklæring. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapet på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning fra 2018 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums kompositt benkebeslag. Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kitchenboard mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp med vedovn i stue, varmekabler i baderomsgulv samt elektriske ovner. 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2005, plassert i vaskerom i kjeller. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang. Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 24.04.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea. Det er ingen dokumenter i Boligmappa.no.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Dreneringen vedlikeholdes i regi av borettslaget. Bygningen har betonggrunnmur. Dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Terrengforhold er ikke undersøkt da dette faller inn under borettslagets ansvar. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det foreligger ikke opplysninger om utførte tiltak på anlegget. Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

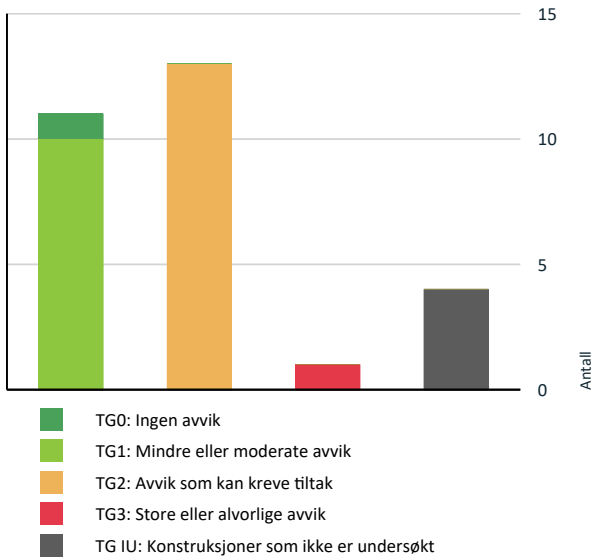
Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



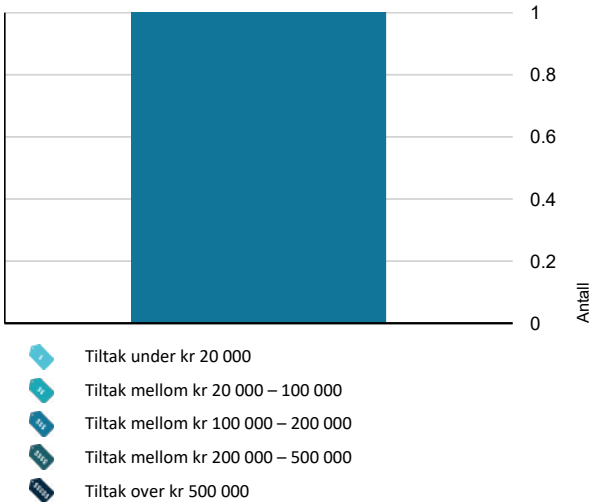
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Andelsleilighet i rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I REKKEHUS



Byggeår
1952

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det ble gjort tilbygg på stue med overliggende altan i 2003 i følge tegninger.

Kommentar
I følge ferdigattest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak og beslag er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tak og beslag når det er snøfritt.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning. Alder er ukjent.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltakskonstruksjonen med sperrer og taktro av bord. Det er gulv på kalldloft. Adkomst fra luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er ikke synlig lufting langs rafters. Det er ukjent løsning på undertak/øvrige konstruksjon og usikkert om det er behov for lufting.

Det er stedvis fuktskjolder i taktro/bjelker.

Det ble fuktmålt ved luftelyre og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier. Det ble målt en fuktighet på 20%.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene må undersøkes nærmere.



Vinduer

Tilstandsrapport

Kommentar

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.



TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 og 2 stk PVC balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandør i 2 etasje er ikke kontrollert utvendig pga manglende adkomst pga snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må undersøkes nærmere.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Altan over stue på ca 11m². Rekkverk av stående bord, levegg mot nabo. Markise.
Det ble i ca 2023 utført retekking av tak og nytt rekkverk i følge styret i borettslaget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snø hadde vi ikke adkomst til altan.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Utvendige trapper

Kommentar

Tretrapp opp til inngangsparti samt ned til platting fra stue.



Andre utvendige forhold

Kommentar

Vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

1. og 2. etasje:
Det er laminat, parkett og belegg på gulv.
På veggene er det tapet, malte plater og paneling.
Himlingene består av himlingsplater og paneling.

Kjeller:

Tilstandsrapport

Det er det betonggulv.
På veggene er av mur og paneling.
Himlingene består av betong.

Normal slitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke mellom kjeller og 1. etasje. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje samt betonggulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble målt i stue på ca 15mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn i stue.
Det ble siste gang feiet i 2025. Det var tilsyn av fyringsanlegg i 2024, uten avvik, i følge Rana feievesen.
I følge egenerklæring har det vært pipebrann i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er noe riss i pipe på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik bør undersøkes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvene er av betong. Ytterveggene har betong/mur. Noen innvendige skillevegger av stenderverk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er med fuktindikator påvist litt forhøyede verdier i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Aviket bør videre observeres. Fukt i grovkjellere, dvs. rom som består kun av mur og betong, har ikke samme skadepotensialet med råte og sopp som innredet rom med innforede og isolerte trevegger og oppforede tregulv.



TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp og betongtrapp mellom kjeller og 1. etasje.



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad med ukjent alder, men i følge sjekkliste fra Haaland installasjon ble det gjort tiltak i 2005 med legging av nye varmekabler. Denne sjekkliste er utstedt

Tilstandsrapport

til Rana flis og byggservice, men det er ikke dokumentert utførelse/omfang.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
I følge egenerklæring er baderomsplatene fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved dagens løsning med dusjkabinett fungerer badet uten tiltak.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er tilnærmet plant med 3-4mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Terskel på ca 7cm med ukjent tetting.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjsone, Gulvet er tilnærmet plant med 3-4mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Badet har dusjkabinett og styrt vannføring rett i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppfylle dagens krav til fall må dette bygges om. Badet har dusjkabinett og styrt vannføring rett i sluk og fungerer med dette. Vær obs ved bruk og rengjør sluk regelmessig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det satt en forføyningsring over sluk ved påstøp av gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Det er utette rørgjennomføringer i vegg og gulv.

Sluket ligger under dusjkabinett og har vanskelig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning med slette fronter, benkeplate med toppmontert vask, speilskap, høyskap, dusjkabinett, toalett og hånddukstørker. Innredning fra 2018 i følge egenerklæring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med malt betonggulv, vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Soilsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det ble gjort overflatesøk med fuktindikator og det ble registrert litt forhøyede fuktverdier i gulv.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Vaskerommet fungerer i den daglige bruken, men på grunn av alder/tilstand tilsier at oppgraderinger bør påregnes.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malt tapet på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning fra 2018 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums kompositt benkebeslag. Det er induksjonstopp, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kitchenboard mellom benk og overskap.
Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran



Røropplegg under kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Kommentar

Boligen varmes opp med vedovn i stue, varmekabler i badromsgulv samt elektriske ovner.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2005, plassert i vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel.

Varmtvannsbereder er 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I følge dagens krav skal installasjon av varmtvannsbereder skal være fast uten støpsel.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Kommentar

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gang.
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 24.04.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea. Det er ingen dokumenter i Boligmappa.no.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja, badet. Stikkkontakt på kjøkken ufaglært.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

I følge eier er det montert en kontakt for ovn/micro av ufaglært i 2018.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger om drenering. Dreneringen vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur. Dette faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Terrengforhold

Kommentar

Terrengforhold er ikke undersøkt da dette faller inn under borettslagets ansvar.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det foreligger ikke opplysninger om utførte tiltak på anlegget.

Andre tomteforhold

Kommentar

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



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på deler av inngangsparti og en side av trapp samt trapp mot hage. Det er krav til rekkverk ved nivåforskjeller over 50cm.

Det er ikke rekkverk på trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Det mangler håndløper i begge trappeløp.

Det er åpninger på 21cm i innvendige rekkverk mellom 1. og 2. etasje. Dagens krav er maks 10 cm.

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Det er ikke brannskillevegger mellom leiligheter på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass for kjøretøy

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere takst.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje fundamentert på støpt dekke.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med tømmermannskledning.
Pulttakskonstruksjon, kledd med stålplater.
Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig.
Det er innlagt strøm.
Leddport av tre med elektrisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
132 m²/132 m²

Andelsleilighet i rekkehus: Vindfang, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 200 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig
Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		3 200 000
Tillegg for andel fellesformue	+	97 900
Fradrag for andel felles gjeld	-	120 926
Konklusjon markedsverdi		3 200 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jernverksgata 1D ,8626 MO I RANA 127 m² 1952 3 sov	25-05-2025	3 500 000	3 500 000	120 717	3 620 717	28 287
2 Langmoheia 19D ,8626 MO I RANA 107 m² 1952 3 sov	19-02-2025	3 100 000	3 150 000	116 844	3 266 844	26 777
3 Langmoheia 15 A ,8626 MO I RANA 116 m² 1952 4 sov	08-01-2025	3 500 000	3 500 000	122 475	3 622 475	24 983
4 Jernverksgata 4B ,8626 MO I RANA 113 m² 1952 3 sov	10-12-2025	3 000 000	2 850 000	116 844	2 966 844	24 318
5 Langmoheia 3 F ,8626 MO I RANA 55 m² 1953 3 sov	02-03-2025	2 700 000	2 920 000	116 844	3 036 844	23 360

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	70 740
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	82 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet i rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 740 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i rekkehus	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
---	-----	-----------

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

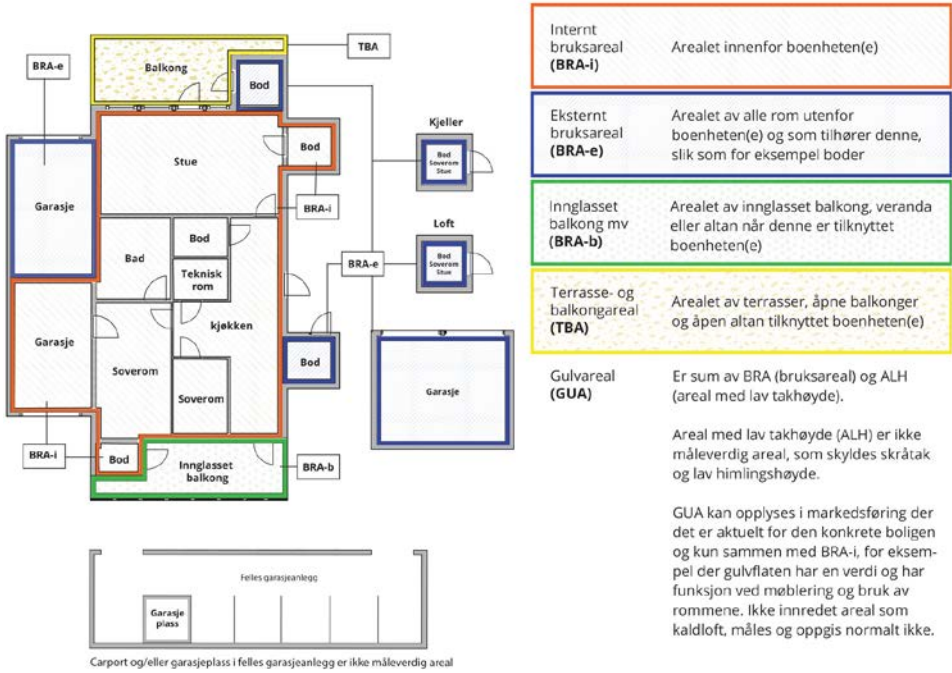
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	24
2. Etasje	38			38	11
Kjeller	39			39	
SUM	132				35
SUM BRA	132				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av veranda på ca 2m² og en platting på mark foran stue på ca 22m².

I tillegg til areaoppsettet er det ett kaldloft med gulv, med adkomst via loftsluke på ca 37m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra nybygg, datert 01.11.1949, som stemmer med planløsning foruten tilbygd stue.

Det foreligger tegninger på tilbygg, datert 18.06.2003.
Planløsningen for 1. etasje stemmer med tegning men 2. etasje er speilvendt.

Det foreligger ferdigattest for nybygg, datert 27.10.1952.
Det foreligger attest for tilbygg er tatt i bruk. Datert, 20.01.2004.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Elzbieta Johanna Zapiec	Kunde
	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	836	0	18181.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Langmoheia 17 B							
Hjemmelshaver							
Al Langmohei Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL LANGMOHEI BORETTSLAG	948130483		Helgeland BBL.	Zapiec Elzbieta Johanna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	100	31.12.2025 8 900	31.12.2025 97 900	31.12.2025 120 926

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	7 600
Omløpsmidler:	7 091 779	Samlet innskuddskapital:	676 400
Kortsiktig gjeld (-)	- 408 888	Langsiktig gjeld (+):	+ 8 941 291
Disponible midler:	6 682 891	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	9 617 691

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Langmoheia borettslag ligger sentralt til ved Lyngheimsplatået ca. 1,5 km fra Mo sentrum. I nærheten finnes Bunnpris dagligvarehandel, Pizzabakeren, skoler, barnehage m.m. Gangavstand forøvrig til idrettsanlegg med badeland, Klokkehagen fritidspark, Sagbakken Stadion, butikker i Ranenget og Mo sentrum med alle sine fasiliteter.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Gjeldende reguleringsplan 2009 med plannavn Kvartal 76 og 77. Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato08.12.1951.
Reguleringsformål Boliger.

Om tomten
Tomten er ikke befart da den var dekket med snø ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold
I følge rundskriv vedtatt 22/8-05 skal all vedlikehold av altaner bygd etter denne dato tilfalle andelseier.
Andelseierne har selv ansvaret for vedlikeholdet på private garasjer Dette gjelder også garasjer som er tilknyttet boligen.
Garasjer tilknyttet boligen er en del av boligen og følger boligen ved salg.
Frittstående garasjer i rekken må selges privat, når eier ikke lengre bor i borettslaget. HELBO fører prioritert venteliste over personer som ønsker å kjøpe disse. Ref. garasjeregler av 9.des. 2004. Garasje må selges til andelseier i borettslaget.
Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.
Festetomt (L.A. Meyer A/S) - Utløper 2053
Vaktmestertjeneste
Eier garasje bygd i 2004 nær boligen. Tillegg for utbygd leilighet fra 01.02.05.
Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet

Kommuneplan
Gjeldende kommunedelplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn med planstatus Endelig vedtatt arealplan.
Ikraftredelsesdato16.06.2014.
Arealformål Boligbebyggelse, nåværende.

Konsesjonsplikt
Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter
Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.
Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Langmohei brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

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

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

Bebyggelsen
Andelsleilighet i rekkehus over 3 etasjer. 1.og 2. etasje samt kjeller.

Bebyggelsen i området består i hovedsak av rekkehus samt blokkbebyggelse.

Forsikring				
Selskap IF skadeforsikring	Avtalendr SP563233	Type Fullverdi	Forsikringssum 360 759 858	Årlig premie 433 784
Kommentar Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Borettslaget		Div skriv.	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	14.06.2023	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	4	Nei
Boliginfo	17.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	27.10.1952	Ferdigattest nybygg	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	20.01.2004	Ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	26.11.1949	Godkjenning byggesøknad	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	18.06.2003	Godkjenning tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	01.11.1949	Tegninger nybygg	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	18.06.2003	Tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	28.04.2025	Ferdigattest piperehabilitering	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune		Div skriv, kart	Ingen		Nei
Rana kommune	03.02.2016	plankart, bestemmelser og retningslinjer	Gjennomgått	21	Nei
Linea	26.02.2026	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Borettslag	15.01.2025	Ordensregler	Gjennomgått	3	Nei
Borettslaget	18.02.2026	Piper og ildsted	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	17.02.2026	Planopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Borettslag	18.03.2025	Generalforsamling	Gjennomgått	20	Nei
Ambita	11.02.2026	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	06.04.2005	Vedtekter	Gjennomgått	10	Nei
Eier		Dokumentasjon fra eier på elektrisk anlegg.	Gjennomgått	5	Nei
Forenklet energiattest	27.04.2018		Gjennomgått	7	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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.

• 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/EW4017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 26.02.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune

Saksnummer: 117369

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Langmoheia 17 b, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde:
Målernummer:
Anlegget ble sist kontrollert: 24.04.2012
Kontrollresultat:

ZAPIEC ELZBIETA JOHANNA
6970631409962785

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Linea AS
Postboks 702
8654 Mosjøen

Besøksadresse:
Industrivegen 7
8654 Mosjøen

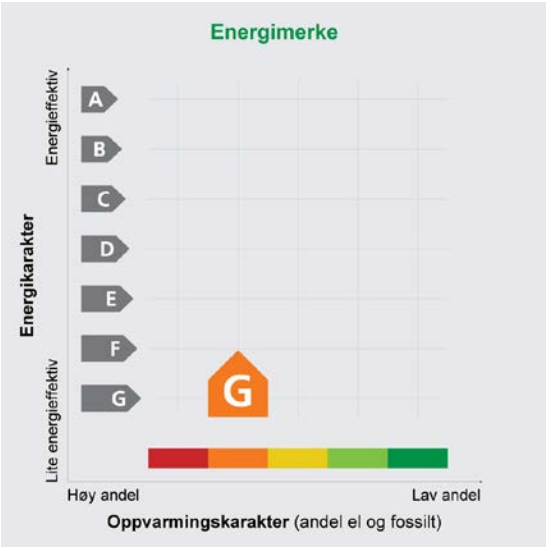
www.linea.no
post@linea.no
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 1



Adresse	Langmoheia 17 B
Postnr	8626
Sted	MO I RANA
Andels-/leilighetsnr.	18 /
Gnr.	20
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	836
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-878372
Dato	27.04.2018



Innmeldt av	Sirianne Voie Brochmann
-------------	-------------------------

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

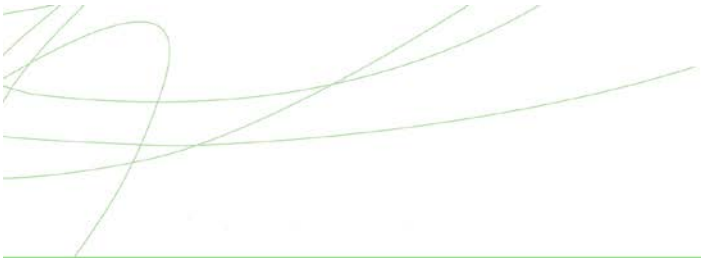
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

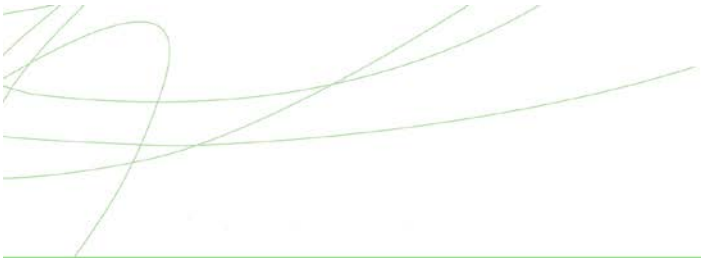
Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Montere tetningslister
 - Etterisolering av yttertak / loft
 - Randsoneisolering av etasjeskillere
 - Isolere loftsluke
 - Termografering og tetthetsprøving
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Installere luft/luft-varmepumpe
- Tetting av luftlekkasjer
 - Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
 - Etterisolering av yttervegg
 - Utskifting av vindu
 - Isolere varmtvannsrør
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



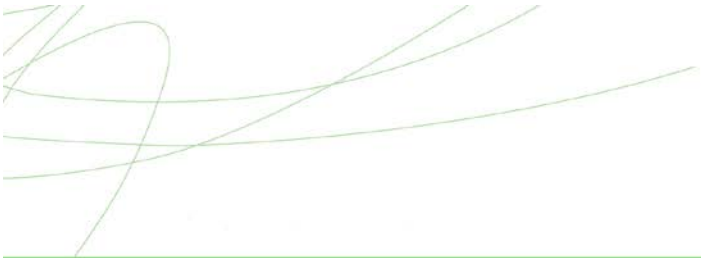
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langmoheia 17 B
Postnr/Sted: 8626 MO I RANA
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.04.2018 10:51:03
Energimerkenummer: A2018-878372
Ansvarlig for energiattesten: Brit Johanne Hågensen
Energimerking er utført av: Sirianne Voie Brochmann

Gnr: 20
Bnr: 18
Seksjonsnr:
Festenr: 836
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



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	Elzbieta Johanna Zapiec
Boligen	♦ Boligen ble kjøpt 2018 ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Langmoheia 17B 8626 MO I RANA	
1833-20/18/836/0	
Fremtind	Meglerns oppdragsnummer: 1807260056 1



Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: BOTN ELEKTRO, HAALAND

Beskrivelse av arbeidet: Gulvvarmekabel og gulvet

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny vegplatter og innredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

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

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært pippebrann

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rana Kommune

Beskrivelse av arbeidet: ELZBIETA JOHANNA ZAPIEC LANGMOHEIA 17B 8626 MO I RANA Rapport etter feiing Saksnummer Dokumentdato Kontrolldato Saksbehandler Gnr/bnr. Adresse Leilighet 2025/21948 04.12.2025 04.12.2025 Simen Yttervik 20/18/836 Langmoheia 17B H0101 Rana kommune seksjon for brann og redning hadde den 04.12.2025 feiing og kontroll av skorstein, med kontroll av adkomst for feiing i Langmoheia 17B, bruksenhet H0101, 8626 MO I RANA, eiendom 20/18/836. Registrert sottall: 3 – Mye løssot Neste feiing planlegges utført i løpet av: 2026 Forbehold: Tidspunkt for neste feiing kan bli endret uten varsel, på grunnlag av endret risikovurdering, eierskifte o.l. Kontrollen avdekket ingen nye avvik Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Feietjenesten tar forbehold om at fyringsanlegg eller adkomst for feiing kan ha feil og mangler som ikke ble oppdaget. Denne saken er herved formelt avsluttet. Vi tar forbehold om at det kan finnes åpne avvik i andre tilsynssaker. Generell informasjon om feiing Feiing er en lovpålagt tjeneste. Ved feiing fjernes sot i pipa og det kontrolleres at pipa er i orden og at den ikke har feil eller skader som kan øke risiko for brann. Ved feiing vurderes også adkomsten til pipa. Uhindret og sikker adkomst til pipa er viktig, ikke bare ved feiing men også for slokkemannskaper ved en eventuell pipebrann. Hyppigheten for feiing bestemmes av feietjenestens risikovurdering. Du bør be om ekstra feiing hvis: • du har endret fyringsvaner eller du vet at du har fyrt med dårlig / rå ved i en periode • du planlegger å selge huset og det er lenge siden feiing sist ble utført Anvendt regelverk Krav om feiing og tilsyn med fyringsanlegg: • Brann og eksplosjonsvernlovens § 11, første ledd, bokstav h. • Brann og eksplosjonsvernloven § 34. • Forskrift om brannforebygging § 17. Krav til forebyggende sikringstiltak, fyringsanlegg og adkomst til fyringsanlegg: • Brann og eksplosjonsvernloven § 6. • Forskrift om brannforebygging kapittel 2. Krav om å svare på rapporten dersom det ble funnet avvik: • Brann og eksplosjonsvernlovens § 33, første ledd. Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00 Servicetorget +47 75 14 51 80 E-post: postmottak@rana.kommune.no Internett: www.rana.kommune.no Organisasjonsnummer: 872 418 032 Med hilsen Rana kommune seksjon for brann- og redning Simen Yttervik Feiersvenn 952 54 133 Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00 Servicetorget +47 75 14 51 80 E-post: postmottak@rana.kommune.no Internett: www.rana.kommune.no Organisasjonsnummer: 872 418 032

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: montert stikkontakt til øvn og micro

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.

Fremtind



4 2 U 1 K / 6850712 Geomatikk
20/18/836 BYG B2 - Vedtak

-/S
Sak 330/49.

A/S Norsk Jernverk,
Anleggskontoret,
M o.

Kvartal 76, rekkehus D, Langmåhei.- Forhåndsanmeldelse
datert 16/11-49 fra A/S Norsk Jernverk. J.nr. 940/49.

Ovennevnte sak ble behandlet på Bygningsrådets
möte 25. november 1949.

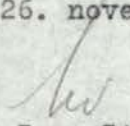
Det ble fattet slikt vedtak:

Bygningsrådet godkjenner anmeldelsen datert 16/11-49
av rekkehus D i kvartal 76 fra A/A Norsk Jernverk
på betingelse av at ordinær byggeanmeldelse innsen-
des.

Gravnings- og fundamenteringsarbeide tillates i-
gangsatt på anmelderens risiko og ansvar. Ansvars-
havende må oppgis.

Hvilket De herved underrettes om.

M o, 26. november 1949.


Lars Li
bygningssjef.

Tor Strand
bygningssjef.



Tor Arne Strøm/Britt Hågensen
Langmoheia 17B

8626 MO I RANA

MO I RANA, 18.06.2003

Saksnr. Arkivkode Avd/Sek/Saksb Deres ref.
03/01163 - 002 EIEND 20/18-836 TEK/EOK/JAS

GODTATT MELDING
TILBYGG TIL HUS GNR. 20 BNR. 18 FNR. 836 - LANGMOHEIA 17B, MO

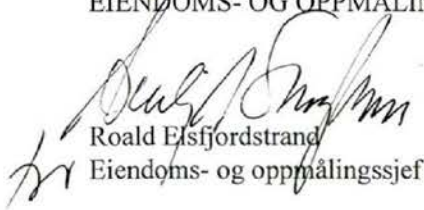
Melding mottatt: 12.06.2003
Det meldes om :utbygging av stue som tilbygg til boligen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes meldingen.
Tiltaket tillates nå igsatt.

- Vilkår:**
- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding.

Med hilsen
EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET


Roald Elsfjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef


Jan-Arild Sørvik
Saksbehandler

Mo i Rana, 23.04.2025

GRUBEN BLIKK AS
Søderlundmyra 18
8622 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer Avdeling/saksbehandler Deres referansenummer
2025/14882-5 BSAK/1-1681

Tillatelse - Piperehabilitering - Langmoheia 17B - 20/18/836

Dere får lov til å gjøre piperehabilitering slik du har søkt om.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt. Hvis arbeidet ikke er startet opp innen 3 år, eller det stopper opp i mer enn 2 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Disse fristene kan ikke forlenges.

De som står som ansvarlige har ansvaret for at regelverket blir fulgt.

Dette må dere gjøre når arbeidet er ferdig
Før dere tar i bruk pipa må dere søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hvis ikke alt er ferdig. Søknaden sender dere til oss.

- Sammen med søknaden må dere sende oss
- oppdatert gjennomføringsplan som viser at dere som ansvarlig søker har mottatt alle samsvarserklæringer
 - oppdaterte tegninger hvis dere har gjort mindre endringer. På tegningene må det være tydelig hva som er endret

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato
Situasjonsplan		02.04.2025 (mottatt her)
Plan og snitt		02.04.2025 (mottatt her)

Tillatelsen og tegningene vi har lagt til grunn skal alltid være på byggeplassen.

Forandring i planene?

Dere kan gjøre små forandringer uten at dere behøver å søke om det, men noen endringer må dere søke om. Ta kontakt med oss hvis dere er usikre.

Ansvar for arbeidene

For denne tillatelsen har vi lagt til grunn de erklæringene og gjennomføringsplanen med versjonsnummer 1 som dere har sendt oss.

Vi minner om at den eller de som har tatt på seg ansvaret for å prosjektere, utføre og eventuelt kontrollere arbeidene, er ansvarlige for at kravene i byggteknisk forskrift er oppfylte.

Vår vurdering

Søknaden er komplett og ellers i tråd med gjeldende lov- og planbestemmelser. Vi kan derfor gi tillatelse til piperehabiliteringen dere har søkt om.

Faktura

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

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 2025/14882.

[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

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

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

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

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/14882.

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.

Kopi til:

AL Langmohei Borettslag

c/o MOBO

8602

MO I RANA

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

Mo i Rana, 28.04.2025

GRUBEN BLIKK AS
Søderlundmyra 18
8622 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer	Avdeling/saksbehandler	Deres referansenummer
2025/14882-8	BSAK/1-1681	

Ferdigattest - Piperehabilitering - Langmoheia 17B - 20/18/836

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for piperehabilitering.

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

Vi minner om

- at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

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 2025/14882.

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

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

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 2025/14882.

Med vennlig hilsen

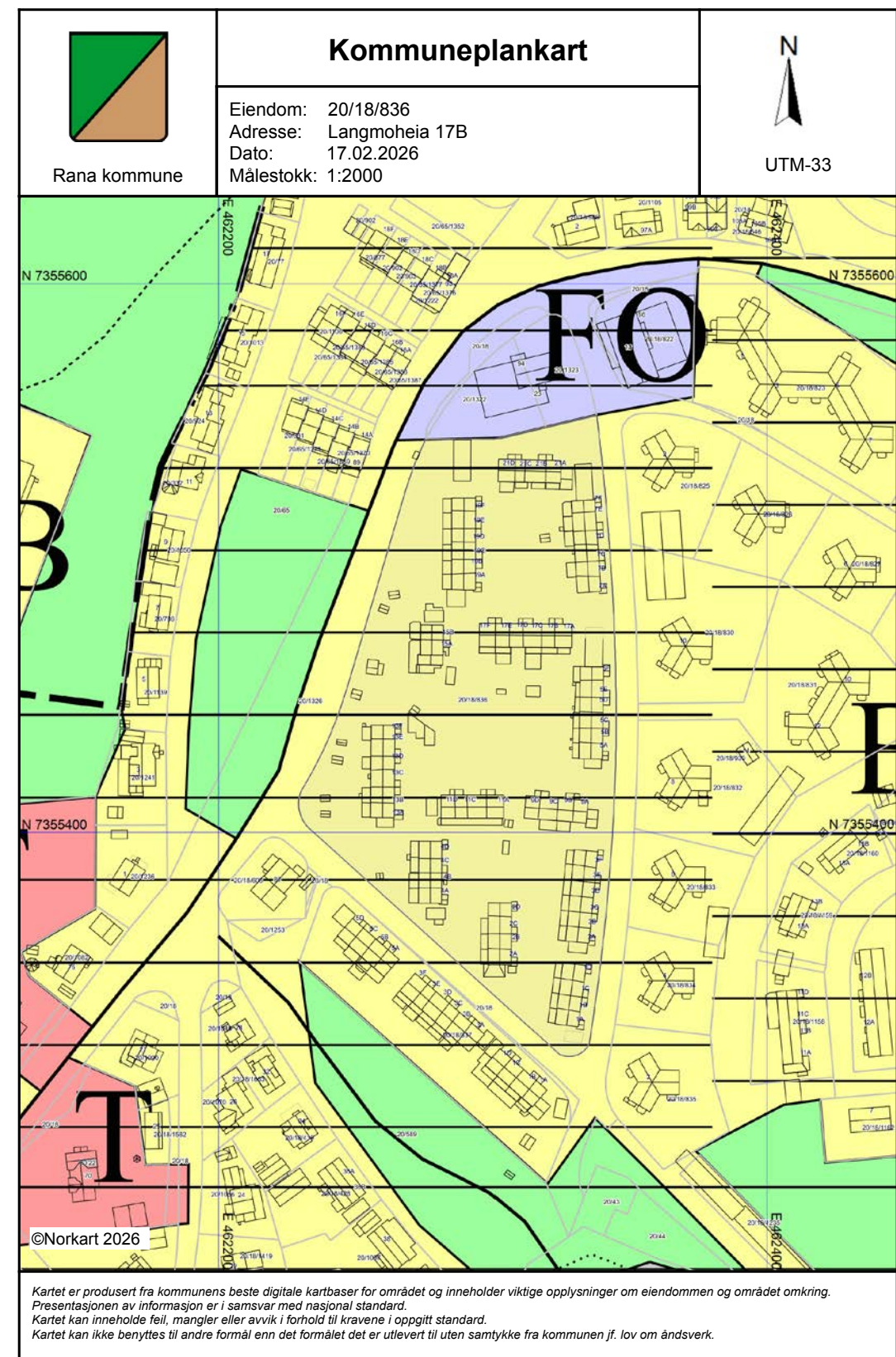
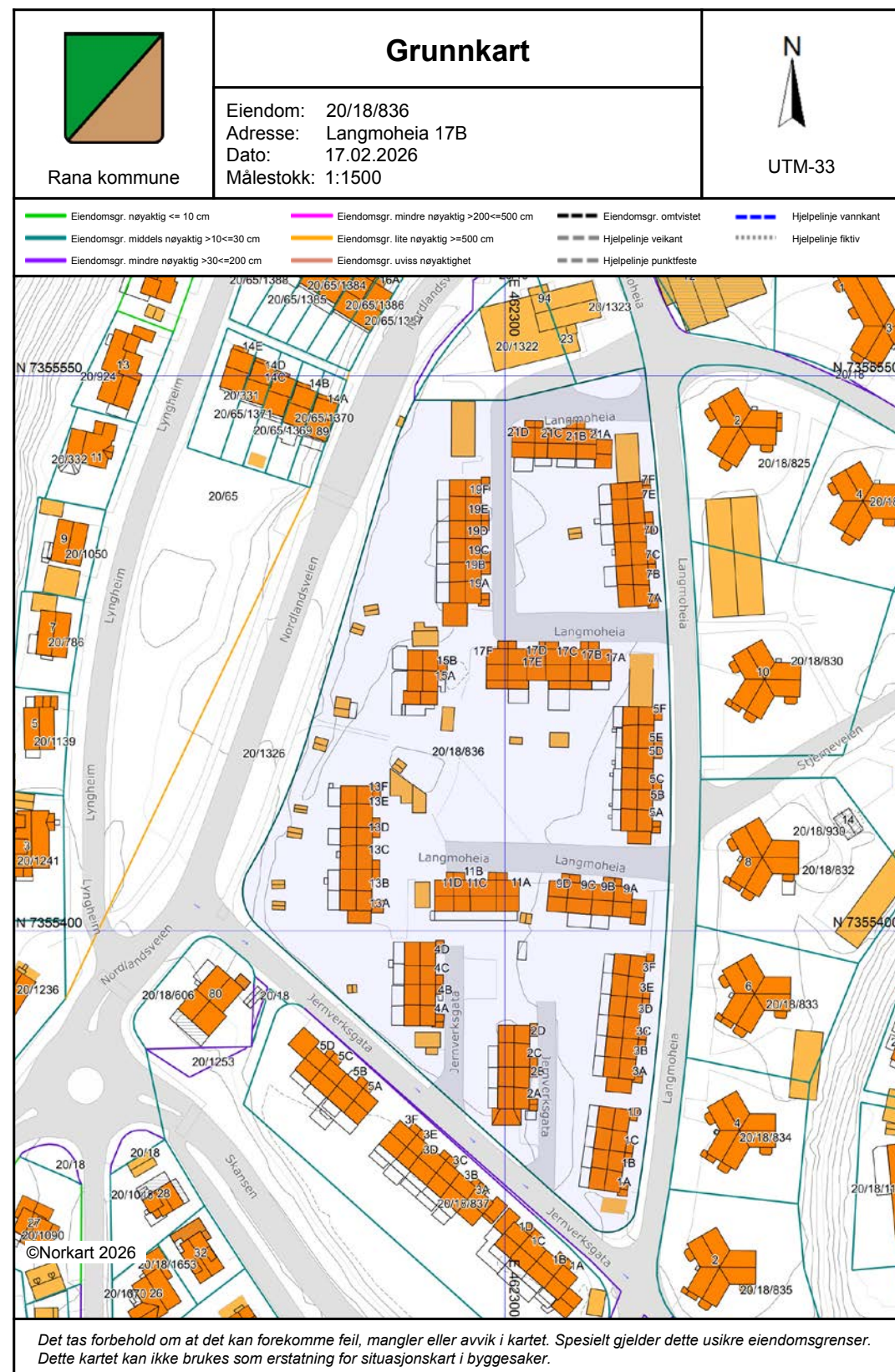
Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

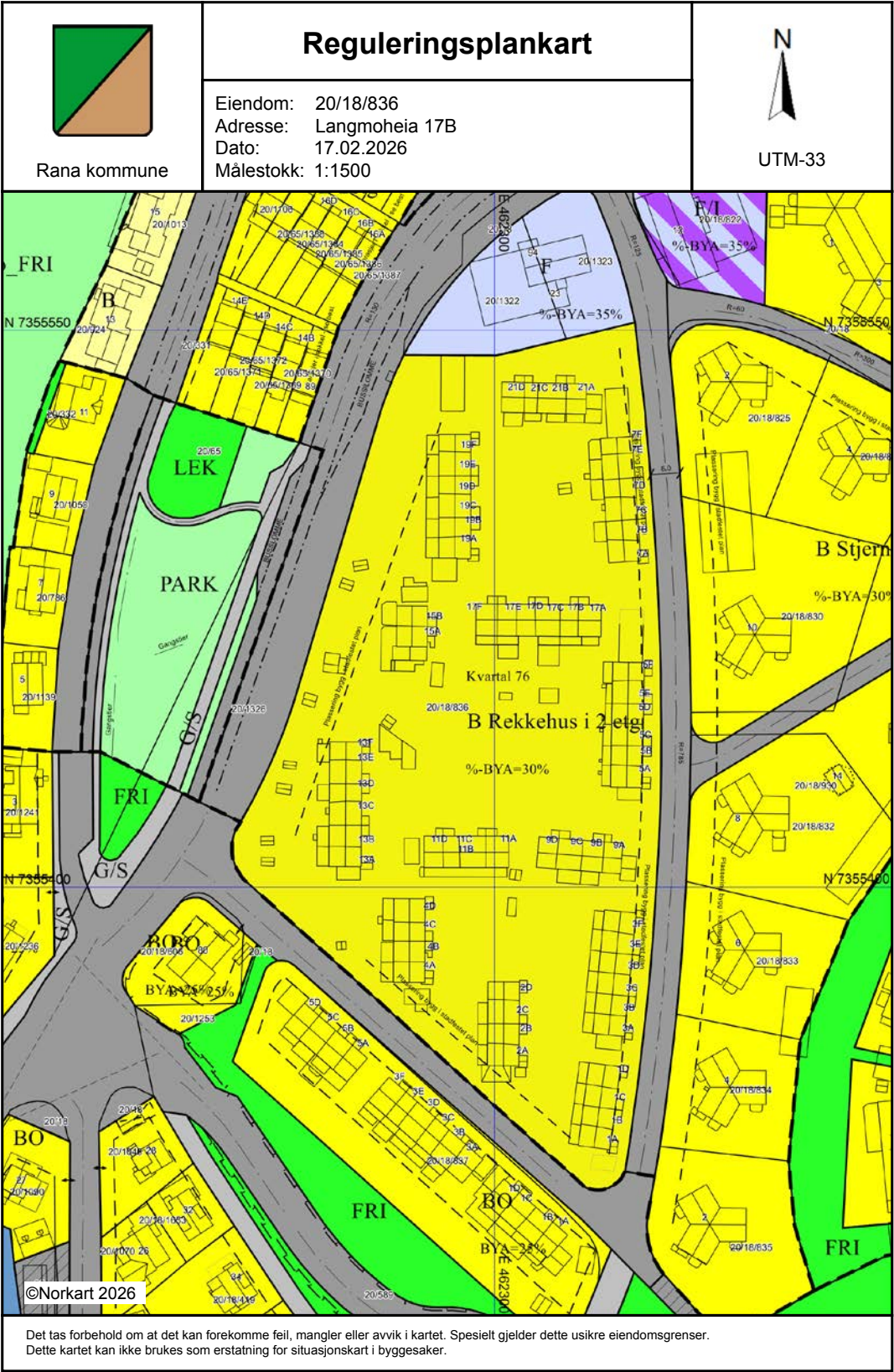
Ida Martine Solheim Nilsen
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

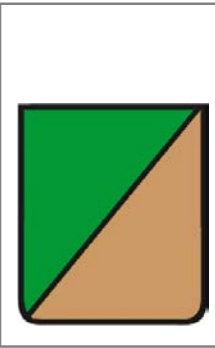
Kopi til:

AL Langmohei Borettslag	c/o MOBO	8602	MO I RANA
-------------------------	----------	------	-----------





Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for kontor
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,	
	Park
	Anlegg for lek
	Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §	
	Felles avkjørsel
	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §	
	Forretning/Industri
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §	
	Boligbebyggelse
	Institusjon
	Gårdsplass
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1	
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør



Rana kommune
Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 18.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	18	Fnr:	836	Snr:	
Adresse:	Langmoheia 17B, 8626 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feihyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein med stålrørsforing	Aktiv	1	Årlig	2025	2025

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2024	2024

Kommentar: Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 775,-.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-.

FORBEHOLD VED UTOFFERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Til eierne i
AL Langmohei borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 18.03.2025 Kl. 18:00

Møtested:
Scandic Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana



Innkalling til generalforsamling i AL Langmohei borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 18.03.2025 18:00 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 saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Søknad om bygging av garasje ved Langmoheia 3F

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Valg av revisor
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

04.03.2025

AL Langmohei borettslag

Roy Vonstad

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Søknad om bygging av garasje ved Langmoheia 3F

Sak innsendt av Roger Sivertsen

Jeg søker herved om å sette opp en garasje på fellesarealet ved endeveggen av min leilighet i Langmoheia 3F. Vedlagt i søknaden ligger situasjonsplan som viser tenkt plassering av garasje med utvendige mål. Fasade og takvinkel vil følge samme standarden som på tidligere oppsatte garasjer i borettslaget.

Forslag til vedtak: 3

Styrets innstilling: Styret ser at tillatelse til å bygge garasje ved Langmoheia 3F vil

være en stor ulempe for eier av Langmoheia 9A. Dette fordi garasjen vil delvis plasseres på det privatiserte fellesarealet som benyttes som hage for Langmoheia 9A. Plasseringen vil også sperre for lys og utsikt for LH 9A. Det er også et krav at det skal være tilkomst til hageområdet for Langmoheia 9B og 9C.

Styret anbefaler ikke at garasje oppføres i henhold til søknad.

I innstillingen legger styret til grunn borettslagsloven § 7-13, «Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget» og borettslagslovens § 8-15 "styret og forretningsførerar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre enin urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget"

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Jonas Bjørhusdal

Miriam Rydland

Hilde Oddvarsdatter Trøen

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Pål Martin Asphaug

Stian Alexander Mortensen

Anne-Lise Varem

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Kristine Antonia Eliassen (leder)

Hilde Karin Benjaminsen

5.4 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon av årsoppgjør fra og med 2025.

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 20.03.2024 til tirsdag 18.03.2025.

Årsrapport AL Langmohei borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:
Styreleder, Roy Vonstad
Nestleder, Morten Myrnes
Styremedlem, Hilde Oddvarsdatter Trøen
Styremedlem, Miriam Rydland
Styremedlem, Jonas Bjørhusdal
Varamedlem styre, Anne-Lise Varem
Varamedlem styre, Pål Martin Asphaug
Varamedlem styre, Stian Alexander Mortensen

Som det vises av oversikten består styret av 3 menn 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

Styret har i tillegg til vanlig drift gjennomført følgende tiltak:

- Etablering av MOLOK
- Fjerning av store trær
- Anlagt flere parkeringsplasser
- Videreført utbygting av ytterdører
- Skiftet en del taklurer(avlufting)
- Vannsjekk er gjennomført (sparer penger på forsikringspremie)
- Utskifting av alle håndslukkere

Det planlegges følgende arbeider:

- Bytte av hovedstoppekraner til hver leilighet
- Videreføre skiftning av taklurer/luftelurer
- Asfaltering av parkeringsplasser etc.
- Vurdere om det er behov for ytterligere felling av trær

Lagets drift og økonomi

AL Langmohei borettslag består av 76 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563233.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 17.01.2025

For Styret i AL Langmohei borettslag

Roy Vonstad

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 AL Langmohei borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 946 940	4 726 728	4 946 958	5 195 288
Andre leieinntekter		13 858	13 673	13 326	13 326
Strømgifter		4 750	4 750	4 700	4 700
Sum inntekter		4 965 548	4 745 151	4 964 984	5 213 314
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	1	0	0	20 000	20 000
Personalkostnader	1	9 318	8 702	6 700	7 400
Styrehonorar	2	116 547	112 063	118 000	125 000
Revisjonshonorar	3	9 563	7 350	7 900	10 041
Forretningsførerhonorar		192 896	190 244	193 100	191 400
HMS-lisens		11 365	12 896	6 000	6 500
Fakturerte vaktmestertjenester		8 126	8 948	60 000	60 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		2 004	1 569	31 568	31 568
Kontingent boligbyggelag		41 200	40 000	42 000	42 000
Drift/vedlikehold	4	1 056 822	1 219 693	1 110 000	1 160 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	6 002	3 970	5 000	5 000
Kabel-tv/internett		546 288	546 285	546 300	546 300
Forsikringer	5	363 481	348 358	369 260	403 002
Kommunale avgifter		1 493 422	1 365 675	1 513 170	1 671 400
Festeavgift		29 579	29 729	36 600	36 600
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 960	0	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 847	4 033	6 800	6 800
Telefon og porto		150	969	2 000	2 000
Drift maskiner		0	0	200	200
Andre driftskostnader	6	65 031	54 926	90 100	92 100
Avskrivninger	7	10 026	2 396	0	0
Sum kostnader		3 970 625	3 957 804	4 169 698	4 422 311
DRIFTSRESULTAT		994 923	787 347	795 286	791 003
FINANSINNT. OG -KOST					
Renteinntekter		309 835	217 783	2 000	2 000
Rentekostnader		528 908	447 953	547 930	514 892
RESULTAT AV FINANSINNT. OG -KOSTN.		-219 073	-230 170	-545 930	-512 892
RESULTAT		775 850	557 177	249 356	278 111
Overført til egenkapital		696 572	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		79 278	557 177	0	0

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		3 116 670	3 116 670
Garasjer		72 007	72 007
Carporter/Parkering/vei/molo		277 717	0
Andre fellesanlegg		172 578	69 479
Sum varige driftsmidler	7	3 638 972	3 258 156
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 638 972	3 258 156
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		369 910	366 467
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	6 721 869	6 589 057
Sum omløpsmidler		7 091 779	6 955 524
SUM EIENDELER		10 730 752	10 213 680

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		7 600	7 600
Opp tjent egenkapital		696 572	0
Udekket tap		0	-79 278
Sum egenkapital	9	704 172	-71 678
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	8 941 291	9 197 984
Borettsinnskudd	11	676 400	676 400
Sum langsiktig gjeld		9 617 691	9 874 384
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 318	21 486
Mellomregning		0	63
Leverandørgjeld		394 736	385 160
Skyldig trekk og avgifter		0	31
Påløpte renter		2 834	4 234
Sum kortsiktig gjeld		408 888	410 973
Sum gjeld		10 026 579	10 285 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 730 752	10 213 680
Pantstillelser	12	9 617 691	9 874 384

AL Langmohei borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Roy Vonstad
Styreleder

Morten Myrnes
Nestleder

Hilde Oddvarsdatter Trøen
Styremedlem

Jonas Bjørhusdal
Styremedlem

Miriam Rydland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for 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.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 944	5 724
5995 Andre sosiale kostnader	3 374	2 978
Sum	9 318	8 702

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 116 547,-, hvorav kr 66 423,- til styreleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	9 563	7 350
Sum	9 563	7 350

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	650 637	910 335
6602 Drift/vedlikehold VVS	34 571	71 273
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	361 614	218 085
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	20 000
6607 Drift/vedlikehold garasjer	6 002	3 970
Sum	1 062 824	1 223 663

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	363 481	348 358
Sum	363 481	348 358

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	352	0
6490 Containerleie/tømming	16 433	9 665
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	630
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	0	176
7141 Bompengerefusjon	0	78
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	3 476	5 379
7720 Generalforsamling	13 830	11 087
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	7 200	4 900
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 043	3 166
7790 Andre kostn., tomteleie Mo Industripark	20 697	19 845
Sum	65 031	54 926

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk. år
Bygninger	3 116 670	3 116 670			3 116 670	1953
Garasjer	72 007	72 007			72 007	1953
Kabel-tv nett	218 712	0			0	2003/2011
Parkeringsplasser	277 717	0	277 717		277 717	2024
Miljøstasjon	185 000	69 479	113 125	10 026	172 578	2023/2024
Sum varige driftsmidler	3 870 106	3 258 156	390 842	10 026	3 638 972	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21878	6 721 869	6 589 035
1950 Skattetrekkskto 1503.58.51361	0	22
Sum	6 721 869	6 589 057

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	7 600	7 600
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-79 278	-636 454
Årets resultat	775 850	557 177
Sum egenkapital pr. 31.12.	704 172	-71 678

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 76 à kr . 100,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering	Fasader
	(konv.byggelån) (vinduer/dører/bordkled)	
Lånenummer:	12136609503	12300107182
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2012
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	8 300 000
Lånesaldo 01.01:	3 468 586	5 729 399
Avdrag i perioden:	69 303	187 390
Lånesaldo 31.12:	3 399 283	5 542 008
Saldo 5 år frem i tid:	2 986 447	4 425 868

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136609503	15	45 894	688 410
	1	45 554	45 554
	60	44 422	2 665 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107182	15	74 824	1 122 360
	1	74 269	74 269
	60	72 423	4 345 380

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	676 400	676 400
Sum	676 400	676 400

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 3 466 394,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 9 617 691,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 544 550	6 319 428
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	775 850	557 177
Tilbakeføring avskrivninger	10 026	2 396
Avdrag langsiktige lån	-256 693	-262 576
Påkostninger	-390 842	-71 875
B. Årets endring disponible midler	138 341	225 122
C. Disponible midler	6 682 891	6 544 550
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	7 091 779	6 955 524
Kortsiktig gjeld	-408 888	-410 973
Disponible midler	6 682 891	6 544 550

Resultat og balanse med noter for AL Langmohei borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Langmohei borettslag		
Styreleder	Roy Vonstad (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Jonas Bjørhusdal (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Morten Myrnes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Miriam Rydland (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Hilde Oddvarsdatter Trøen (sign.)	14.02.2025



Til generalforsamlingen i AL Langmohei borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Mo i Rana, 10.02.2025

Til styret/ generalforsamlingen for Langmoheia Borettslag:

Søknad om bygging av garasje ved Langmoheia 3F, 8626 Mo i Rana

Jeg søker herved om å sette opp en garasje på fellesarealet ved endeveggen av min leilighet i Langmoheia 3F. Vedlagt i søknaden ligger situasjonsplan som viser tenkt plassering av garasje med utvendige mål.

Fasade og takvinkel vil følge samme standarden som på tidligere oppsatte garasjer i borettslaget.

Vedlagt: Målsatt situasjonsplan

Med vennlig hilsen

Roger Sivertsen



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Langmohei borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Scandic Meyergården Hotel, 8622 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Roy Vonstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører, Jørn Sandstedt

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Morten Myrnes

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 14 personer, av disse 13 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 13 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt. Det ble diskutert litt rundt trefelling i borettslaget.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

Det ble også noe debatt rundt det at kostnadene for parkeringsplasser i 2024 ble betalt av borettslaget.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Søknad om bygging av garasje ved Langmoheia 3F

Sak innsendt av Roger Sivertsen

Jeg søker herved om å sette opp en garasje på fellesarealet ved endeveggen av min leilighet i Langmoheia 3F. Vedlagt i søknaden ligger situasjonsplan som viser tenkt plassering av garasje med utvendige mål. Fasade og takvinkel vil følge samme standarden som på tidligere oppsatte garasjer i borettslaget.

Vedtak:
Styrets anbefaling om å avslå garasjesøknaden ble vedtatt.

Vedtak gjort mot en stemme.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Jonas Bjørhusdal

Miriam Rydland

Hilde Oddvarsdatter Trøen

Vedtak:
Følgende ble valgt:

Jonas Bjørhusdal

Miriam Rydland

Hilde Oddvarsdatter Trøen

5.2 Varmedlemmer for 1 år

På valg er:
Pål Martin Asphaug
Stian Alexander Mortensen
Anne-Lise Varem

Vedtak:
Som varamedlemmer ble valgt:

Birgitte Hansen

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:
Kristine Antonia Eliassen (leder)

Hilde Karin Benjaminsen

Vedtak:
Følgende ble valgt:

Hilde Karin Benjaminsen

Tone Almli Edvardsen

5.4 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon av årsoppgjør fra og med 2025.

Vedtak:
Helgeland Revisjon ble valgt som borettslagets revisor.

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

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

Vedtak:
Som delegerte ble valgt:
Roy Vonstad
Morten Myrnes

Som vara ble valgt:
Miriam Rydland

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 20.03.2024 til tirsdag 18.03.2025.

Vedtak:
Honoraret økes med 4% i forhold til 2024.
Det foretas følgende fordeling:
• Styreleder kr 69.080,-
• Nestleder kr 27.411,-
• Til fordeling blant styrets øvrige medlemmer etter deltakelse kr 24.718,-

Sum styregodtgjørelse kr 121.209,-

Protokoll for AL Langmohei borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Roy Vonstad (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Morten Myrnes (sign.)	18.03.2025

Vedtekter

for **Langmohei** borettslag org nr 948 130 483
tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag vedtatt på
konstituerende generalforsamling den 10.02.54, sist
endret den 06.04.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og
tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag
som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske
personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i
borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en
andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune
til sammen eie inntil ti prosent av andelene i
borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe
boliger og som blir ledet og kontrollert av stat,
fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål
å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en
fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller
andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til
vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av
borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører

laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer

enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**ORDENSREGLER
FOR
LANGMOHEI BORETTSLAG
SIST ENDRET AV STYRET 15. januar 2025**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2300
- i helg og helligdager klokken 1200-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, kjeller, soverom, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer gjøres ved skjønn.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg og konstruksjon -utearealer/Kjellergulv. Eksempelvis å sette opp markiser, montering av el-bil lader,

plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Det skal også søkes til styret før oppsetting av trampoliner, gjerder, svømmebasseng\spabad eller lignende. Begrunnelsen bak dette er at styret står ansvarlig for sikkerheten rundt dette.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. I dette ligger det også at trær/beplantning holdes ved like/beskjæres og ikke er til unødvendig sjenanse for andre beboere.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og papp komprimeres og sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Dette kastes ved Bunnpris. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene med unntak av plastavfall i egne sekker ved tømning.

Info rundt tidspunkt av tømning finner du på APP kaldt «[MinRenovasjon](#)»

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

De som eventuelt har garasje eller egen plass, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes. Det skal til enhver tid være mulighet for utrykningskjøretøy å komme seg frem.

Hver boenhet har i utgangspunktet rett på parkering til en bil, resten kan parkeres på fellesareal.

REGLER FOR ELBIL LADING

Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet.

For lading på fast oppstillingsplass må det installeres en ladestasjon (Mode 3) etter gjeldende NEK 400.

Skjøteledninger og adaptere (overganger fra en kontakttype til en annen) skal ikke benyttes.

- Borettslag og sameier er underlagt krav i forskrift om internkontroll og skal derfor etablere rutiner for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget i samråd med en registrert el-virksomhet.
- Om ladepunktet eies av den enkelte beboer vil denne være ansvarlig for at sikkerheten er ivaretatt. Styret har et overordnet ansvar for å påse at alle aktiviteter i fellesarealer foregår på en sikker måte. Styret kan derfor pålegge eier av ladepunkt å iverksette tiltak om nødvendig.

Før lader monteres skal det søkes om til styret.

6. Dyrehold

Hunde- og kattehold er, som hovedregel, ikke tillatt i borettslaget. Dersom det foreligger særlige grunner for hunde- eller kattehold, og dette ikke er til ulempe for øvrige beboere, kan styret gi tillatelse. Eksempel på særlige grunner kan være førerhund, politihund og «innekatt».

Husk båndtvang og bruk av poser.

Styret skal være forelagt begrunnet søknad, og skal på bakgrunn av denne avgjøre om dyreholdet skal godkjennes/avslås.

Skriftlig godkjenning, medfølgende instruks for dyreholdet, skal være mottatt/akseptert av søker før anskaffelse av dyr skjer.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Bygging av balkonger til rekkehusene.

I henhold til styrevedtak av 22/8-05. har teknisk avd. ved Mobo laget ett utkast til utforming av balkonger ved Langmoheia brl.

Balkongen er tenk bygd i hele leiligheten bredde, dvs. ca. 5,40m og ut fra leiligheten ca. 3,30m. Det føres opp en skillevegg mellom hver balkong med høyde 2,10m fra ferdig gulv og til topp dekklist. Denne veggen skal gjøres avskrådd fra 2,0m ut fra ytterveggen og ned til fremkant balkong hvor den tilsluttes balkongrekkverket i en høyde på 0,90m.

Balkongen skal fundamenteres frostfritt ev. skal bakken isoleres tilsvarende, og det skal støpes søyler som bæredrager festes forsvarlig inn på, denne bør ha min dim. 48x148 mm.

Inne ved ytterveggen monteres en tilsvarende drager som enten festes inn i selve ytterveggen eller i kjellermuren.

Disse dragerne brukes til innfestingen av gulvåsene som dim. 48 x 148 mm og legges c/c 600 mm. Gulvåsene festes til drageren ved ytterveggen ved hjelp av bjelkesko eller legges over drageren og festes med gaffelanker. Som terrassebord bør det brukes 22x125 mm bord for stivhetens på dekket.

Rekkverk høyde 0,90m og skillevegger skal innfestes i gulvåsene med bolter for å oppnå tilstrekkelig stivhet og stabilitet. Rekkverk og skillevegg kles lik fasaden på boligen.

Alt av materiell i dragere, gulvåser, rekkverk og rekkverkstøtter skal være av trykkimp. materiale.

Hvis det allerede er bygget balkong i rekken som det søkes om, skal nye balkonger bygges i samme utførelse lik de som allerede er bygget.

Hvis det avvikes fra beskrivelse og tegninger vil/kan styret i borettslaget bestemme at balkongen bringes i orden/utbedres for andelseieres regning.

Alt fremtidig vedlikehold er borettslagers ansvar. Kostnader ved fjerning av altan i forbindelse med eventuell graving rundt husene må dekkes av borettslagersen.

Standardtegninger av balkonger leveres ut ved behov.

TIL BEBOERNE

I

LANGMOHEI BORETTSLAG

ORIENTERING OM GJELDENE GARASJEREGLER I LAGET.

Med bakgrunn i at styret har registrert at det er en del ledig garasjekapasitet i laget, ønsker en her å komme med en orientering om gjeldende regler som tidligere er vedtatt av styret og i generalforsamlingen i forbindelse med godkjenning av byggesøknader.

Borettslaget har en del frittstående garasjer i rekke og en del garasjer i tilknytning til leilighetene. Garasjene er oppført av andelseierne, og eies av disse. Grunnen tilhører borettslaget. Garasjene i tilknytning til leilighetene følger disse ved eventuelt salg. Dette skal være registrert hos Mobo, og tas med i salgsoppgaven. Med andre ord må andelshaver selge garasjen når han selger leiligheten, og da til samme person som kjøper leiligheten.

Når det gjelder de frittstående garasjene skal disse selges når andelseier selger og flytter fra borettslaget. Likeså når behovet for garasjeplass opphører, for eksempel ved at man ikke har bil lenger. Dette med bakgrunn i at garasjene er for å avhjelpe en vanskelig parkeringssituasjon, og spesielt om vinteren i forhold til brøyting.

Eier plikter å selge sin garasje når denne selger sin leilighet og flytter fra borettslaget. Dette skal skje uten ugrunnet opphold. Mobo har oversikt over de som er interessert i garasje, og tilbyr disse å kjøpe ut ifra ansiennitet i borettslaget. Dersom ingen andelseier er interessert, vil borettslaget erverve garasjen, og eventuelt leie denne ut.

Dersom andelseier selv ikke har behov for garasjen og ønsker å leie denne ut, kan dette kun skje til andre beboere i borettslaget. Utleieforholdet skal registreres hos MOBO.

Dette til Deres orientering.

Mo i Rana 9. desember 2004

For styret i Langmohei BRL

Ola Fallingen (sign.)
styreleder

Rundskriv til beboerne i Langmohei Borettslag



DYREHOLD I BORETTSLAGET

Hunde- og kattehold er, som hovedregel, ikke tillatt i borettslaget. Dersom det foreligger særlige grunner for hunde- eller kattehold, og dette ikke er til ulempe for øvrige beboere, kan styret gi tillatelse. Eksempel på særlige grunner kan være førerhund, politihund og «innekatt». Vi minner om vedtak fattet av generalforsamlingen 20.03.2024.

Husk båndtvang og bruk av poser.

Styret skal være forelagt begrunnet søknad, og skal på bakgrunn av denne avgjøre om dyreholdet skal godkjennes/avslås.

Skriftlig godkjenning, medfølgende instruks for dyreholdet, skal være mottatt/akseptert av den som søker, før anskaffelse av dyr skjer.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Brukere av bolig i Langmohei borettslag kan søke styrets godkjennelse til dyrehold.

Brudd på reglene om dyrehold er etter ordensreglene å anse som mislighold og vil kunne føre til sanksjoner.

Mo i Rana, den 2. oktober 2024
Styret i Langmohei Brl.

Roy Vonstad
Styreleder

Vedlagte skjema skal benyttes hvis det er ønske om å anskaffe dyr.



Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er inneforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den

.....
underskrift

.....
adresse

.....
tlf.nr.

Søknaden sendes til styret i Langmohei borettslag

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

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

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

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

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

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

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

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

BESTEMMELSESSOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

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

RETTSVIRKNING

PBL § 11-6

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

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

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

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

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV

PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

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

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

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS- PLAN Nye områder og områder som videreføres PBL § 11-9 nr.1

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

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

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

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

BESTEMMELSER:

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

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

1.3 REKKEFØLGEKRAV

PBL § 11-9 nr.4

BESTEMMELSER:

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

1.4 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV

PBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

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

	tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal • være lett tilgjengelig fra boligen, • ha en god form, • ikke være støyutsatt, • være relativt flatt, og • ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol. • skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten. ”Restareal” som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal. <u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor) Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.
Lek og uterom	Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5. Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol. Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.
Byakser #3	Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at

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

RETNINGSLINJER

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

1.5PARKERINGPBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
1	Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokkliggende bebyggelse) skal det være minimum en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m² golvflate bebyggelse b. Sentrumsnære hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 100 m² golvflate bebyggelse. Med sentrumsnære menes i en avstand som gjør det naturlig å ferdes til fots til sentrum. Øvrige hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 50 m². c. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler
3	Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² golvflate i bebyggelsen.
4	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.
5	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

	- Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger - Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer: - For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet - For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
6	Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen. For bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal minimum 70 % av påkrevde biloppstillingsplasser legges under bygning eller i parkeringsanlegg. For boligprosjekter gjelder kravet ved flere enn 4 leiligheter.
7	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
8	Parkeringskrav til studentboliger (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) vil være lavere enn vanlige boliger og må vurderes spesielt for hvert område.
9	For studentboliger er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 per parhybelleiligheter.
10	Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
11	Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om p-plasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

1.6MILJØ, ESTETIKK, NATURPBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

1.7

KULTURMINNER

PBL § 11-9 nr.7

BESTEMMELSER:

By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering. Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling

1.8

SKRED OG FLOM

PBL § 11-9 nr.8

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

PBL § 11-7 nr.1

2.1

GENERELLE BESTEMMELSER

PBL § 11-9

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

2.1

BOLIGBEBYGGELSE

PBL § 11-7, nr 1

2.1.1

Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger: - Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse. - Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse. - Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstille generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8 - Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.
Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavoi er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringssone for jernbane. Se bestemmelser 7.

2.1.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

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

2.3 SENTRUMSFORMÅL OG FORRETNINGER

PBL §11-7 nr. 1

2.3.1 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Bygge-høyder	Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrukket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold: - Sol/skyggevirkning i firhold til kvartalet og tilgrensende byrom - Virkninger for naboskap - Lokalklima (f.eks vindforhold) - Parkeringsforhold - Estetikk
Handel	Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engros-varer. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m² bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser. Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m² for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten. Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m² BRA med <u>ny</u> handel innenfor den uttømmende opplistingen av varegrupper ovenfor. Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

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

BESTEMMELSER:

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

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

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

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

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

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

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

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

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

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

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

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.
Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.
Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafiksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.
Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.
Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

3.2 AVKJØRSELER PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

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

4.

GRØNTSTRUKTUR

PBL § 11-7
nr 3

4.1

GRØNTOMRÅDER

PBL §11-10

BESTEMMELSER:
Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er ikke tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m ² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.
Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkehagen og videre oppover langs Gruben skal friluftslivet videreutvikles. I de sjønære områdene ved Hauknes og på Alteren skal friluftslivet styrkes. Tiltak som kan komme i konflikt med

allmenhetens friluftsinteresser i disse områdene tillates ikke.

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

5.

LANDBRUK-, NATUR- OG
FRILUFTSOMRÅDER, SAMT
REINDRIFT (LNFR)

PBL §11-7 nr 5

5.1

LNFR-1

PBL § 11-11 nr. 1

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

RETNINGSLINJER:

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

	boligeiendommer i LNFR-områder, forutsettes det at de generelle bestemmelsene følges.
5	Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 220 m2 BRA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 25 % BYA. Det kan tillates en utleiedel/ sekundærleilighet på inntil 65 m2 BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan imidlertid ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m ² BRA og en garasje på inntil 70 m ² BRA. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke. Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftslivsverdier.
6	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal den totale størrelsen ikke bli større enn 100 m2 BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m2 BYA, Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.
7	Tiltak i LNFR-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til fylkeskommunen, fylkesmannen og til andre berørte statlige myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt. For tiltak som er hjemlet i planen sendes også tiltaks- og delingssøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken.

5.2ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI

PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

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

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

6BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

PBL § 11-7
Nr 6

6.1BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN.

PBL § 11-11 nr 3

BESTEMMELSER:

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

6.2FORBUD MOT TILTAK I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG.

PBL § 11-11 nr 5

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINGER:

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

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

PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

Naust	Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen: a. Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. d. Størst tillatt bruksareal er 40 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.
-------	---

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

7.HENSYNSSONER

PBL § 11-8

7.1SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

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

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

PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

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

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

7.3

SONE FOR BÅNDLEGGING

PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

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

7.4

SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

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

*Revisjon 3.02.2016
Oppstilling av bestemmelsesområder som inngår i planen er tatt med i bestemmelsene. (Ingen endringer i innhold i plan eller bestemmelser.)

RANA KOMMUNE
seksjon for kart og arealplan

Plannr.

2005, 2006, 2007, 2009,
2010, 2030, 2034

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANER FOR
SENTRUMSNÆRE OMRÅDER (PLAN 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030 OG
2034)

Bestemmelser datert: 23.02.96

Sist revidert: 14.06.23

§ 1

GENERELT

Områdets begrensning

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartene.

Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger	BO
	Forretninger	FO
	Kontor	K
	Industri	IND
	Offentlige bygninger	OFF
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	navn/nr
	Gang/sykkelvei	G/S
	Fortau	F
	Parkering	P
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde, gangsti	FRI

§ 2 BYGGEOMRÅDER	
a. Områder for boliger.	
Byggehøyder	Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.
Gesimshøyde	Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.
Mønehøyde	Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.
Garasjer	For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m². Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen. <i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i>
Tomte-utnyttelse	Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l. Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen. <i>(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)</i>
b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.	
Byggehøyde	I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.
Tomte-utnyttelse	Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålessing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer. Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense.

Industri	Utearealene skal opparbeides og holdes ryddige slik at de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i området. Kommunen kan forby industri som etter kommunens skjønn kan være til sjenanse for omgivelsene.
Boliger	I områder for kontor- og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering. Boliger kan bare tillates når boligfunksjonen ikke er til vesentlig ulempe for virksomhetene i nabolaget, og virksomhetene i nabolaget er av en slik art at de ikke er til hinder for å oppnå bokvalitet og godt bomiljø.

§ 3 FRIOMRÅDER	
Bruk	I områdene tillates det opparbeidet lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.
Vegetasjon	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen.
Inngrep	Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§ 4 FELLESBESTEMMELSER	
Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomta tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.
Avkjørsler	Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
Oppfylling	Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen.
Tilpasning	Ny bebyggelse skal i dimensjoner, materialbruk og fargesetting ta hensyn til den øvrige bebyggelsen i området.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av
Rana Kommunestyre den 12.11.96
som sak nr. 99/96

Frank Handå
fung. teknisk sjef

Tilleggsbestemmelser for plan 2005 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
49	6.12.2000	Normohøgda 1 og Biskop Bangs gate 17 og 19 – endring BYA.
51	6.11.2002	Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.

Tilleggsbestemmelser for plan 2010 (mindre reguleringsendringer)		
endr.nr	vedtatt	gjelder:
12	6.11.2002	Bestemmelse for sikringssone for hovedkloakken til Mo Industripark: Søknads- og meldepliktige tiltak jfr. pbl §§ 84-86a og § 93, som innebærer bygging, graving, spunting, sprengning eller andre terrenginngrep, må ikke planlegges eller iverksettes uten at Mo Industripark er varslet.



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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

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

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

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.

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.

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Langmoheia 17B
8626 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

Telefon: 957 77 529
E-post: roger.clausen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre