

Velkommen til

Skolegata 14 F, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skolegata 14 F
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-	**BRA/BRA-i**	101 / 94 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	2 551 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	2 375 000,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 926 090,-	**Byggeår**	2020
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 782,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Velkommen til Skolegata 14 F, et innholdsrikt enderekkehus med en meget sentral og skjermet beliggenhet.

Denne moderne boligen har en smart og funksjonell planløsning med 3 soverom, 2 bad/wc, 2 stuer. Boligen fremstår som godt velholdt med få TG-punkter fra tilstandsrapporten. Perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med minimal vedlikehold.

Skolegata 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.

Sees på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skolegata 14 F, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 6 i SKOLEGATA 14 BORETTSLAG, org.nr. 924312017, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 925 000,-
Prisantydning	kr	2 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	2 375 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 926 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 932 590,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

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

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 13 782,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgiftene fordeles slik:
A-konto rente kr 9 915 fra 1. jan -26. (tidl. kr 10 620)
Felleskostnader kr 3 867

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 13 550 000,- pr 23-04-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139593454, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 23.04.2025: 13 550 000
Andel av saldo: 2 375 000
Første termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2059)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030
utgjøre ca kr 2 518,00 per måned for denne boligen.

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 24 792
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 13 890

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfri periode utløper 30.06.2030. Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 2 518. pr. måned. Felleskostnadene inkl. avdrag vil etter avdragsfri perioden utgjøre totalt kr 17 619 pr. måned forutsatt dagens lånebetingelser.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
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.

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

Leverandør av forsikring:
Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 94 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 101 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 31 kvm, TBA 8 kvm
2.etasje: BRA-i 31 kvm, BRA-e 2 kvm, TBA 6 kvm
3.etasje: BRA-i 32 kvm

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Rekkehus

Etasje
3

Parkering
Parkering i carport og på felles biloppstillingsplass.
Det er også bra med gjesteparkering.

Lading av el-bil/hybrid:
Ladding av elbil/hybridbil skal utføres med lovlig godkjent utstyr i følge protokoll fra ordinær generalforsamling 11.04.2024.

Borettslagets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 1266, RANA kommune.
Tomtestørrelse 1 194 m². Felles tomt på 1039 m2 for borettslaget. I tillegg eier borettslaget en liten tomt på siden som er 155 kvm.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Byggeår
2020 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1.etasjen: Hall m/trapp, teknisk rom, bad/wc/vaskerom og soverom.
2. etasjen: Stue/kjøkken og bod med utvendig adkomst.
3.etasje: TV-stue m/trapp, 2 soverom og bad/wc.
I tillegg er det carport og sportsbod.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Bolig:
- Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at det på tegninger tilsendt fra Rana kommune er inntegnet et areal i 3. etasje merket "åpent ned". Arealet er ikke åpent ned og benyttes som en loftstue. Eier har tegninger fra utbygger som viser dagens planløsning. Dette kan bety at loftstuen ikke er byggesøkt.
Kjøper overtar risikoen for eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet.

Carport med bod:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

KJØKKEN
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater. Glassplate på vegg bak platetoppen.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl-/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

BAD/WC/VASKEROM
Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

BAD/WC
Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med parkett og fliser.
Vegger er tekket med malte plater og malte panelplater.
Himlinger er tekket med himlingsplater.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert på tekniskrom.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2019.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i entré/hall.
Automatsikringer, brannsentral og astrour. Måler er plassert i utvendig skap.
Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp.
- 10 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG 2
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Utvendig dører: Det er avvik: Inngangsdør har noe hakk/sår i karmen på det nederste glassfeltet.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

4. Under en storm i 2023 løsnet et beslag på tak over en av de andre leilighetene, dette var en feil av byggherre og ble utbedret av byggherre.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: bernhard olsen
Beskrivelse av arbeidet: beslag ble byttet og satt på.

17. Det er installert vann til luft varmepumpe, det var lekkasje av vann fra varmepumpen da jeg overtok, det viste seg at det var ikke godt nok skrudd sammen av installatør og det var en reklamasjon som ble utbedret av nilsson rør og elektro som har installert det.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: nilsson rør og elektro
Beskrivelse av arbeidet: varmeanlegget ble tømt, gått over, skrudd sammen og fylt igjen.

23. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: mo elektriske byrå
Beskrivelse av arbeidet: satt inn dimmebrytere til lyspunkt over spisebord og salongbord.

40. Jeg har ved overtagelse i 2021 fått montert flere kjøkkenmonduler, dette er gjort av egeninnsats og ikke faglærte, det er snakk om en hjørne mondul og en skuffemondul. oppvaskmaskinen ble da flyttet på en annen vegg, det ble utørt av Ronnys rør. Det er montert en poppup kontakt i den benken som som er på stikk kontakt. ved konstant bruk må den være koblet til en koblingsboks av elektriker. Den har vært brukt til sporadisk bruk av kjøkkenutstyr. I bod på altan utenfor stue er det montert ett utelys som er over stikkontakt også utført av ufaglærte.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malte vinduer av tre med 2-lags EI30 klassifisert brannvinduer på soverom og det ene kjøkkenvinduet. Dette for at rømningsvei via brannstige skal være
godkjent.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Boddør: Malt dør av tre fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 6 m2 med rekkverk av glass. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Markterrasse i forbindelse med inngangspartiet på ca. 7,5 m2.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 600 meter fra gågata midt i byen. Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkerhagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nordsør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen og carport har ferdigattest datert 01.04.2020. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Boligen blir varmet opp med vannbåren varme via konvektor på vegg i stuen og elektrisk oppvarming. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet på bad og i gang.

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

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og
evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

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

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

Regulering
Plannavn: Detaljregulering for Skolegata 14, 16 og 18
Planidentifikasjon: 2175
Reguleringsformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2018

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 965 182,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 860 729,-.

Andel felles formue
kr 7 857,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 23-04-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsrett avklares slik:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

Eier
Randi Høgås

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Det er nå snart 4 år siden dette ble bygd. Og det dukker stadig opp feil og mangler. Tenker at vi tar en gjennomgang av kjente feil av vesentlig betydning som vi tar opp med byggherre. Styret gjør henvendelse til utbygger for å få avklart mangler som er avdekket.
Alle feil/mangler som ble meldt inn er nå utbedret.

Dyrehold er lovlig, men etter søknad til styret og forpliktelse til å følge borettslagets regler. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Borettslaget har felles bod for redskaper ved søppelrom i carportene.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 05-05-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 23.04.2025
Vedtekter, datert 28.11.2019
Husordensregler, datert 23.04.2024
Innkalling årsmøte med regnskap for år 11.03.2025
Protokoll fra årsmøte 11.04.2024
Bygningstegninger, datert 10.01.2017
Ferdigattest, datert 01.04.2020
Seksjonering
Matrikkelrapport, datert 23.04.2025
Grunnkart, datert 23.04.2025

Kommuneplan, datert 23.04.2025
Reguleringsplan, datert 23.04.2025
Energiattest
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
E-post: gisle.kallestad@em1nn.no

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

























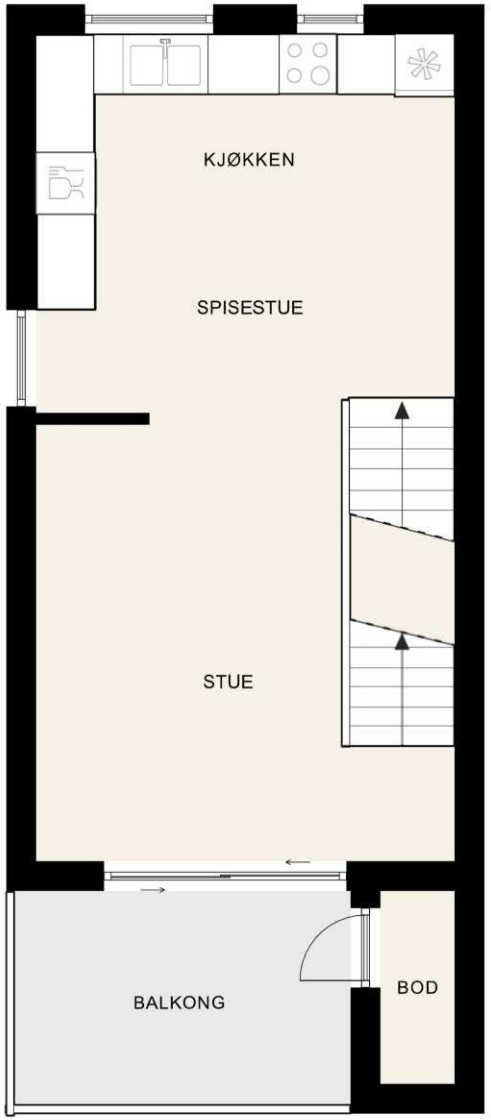






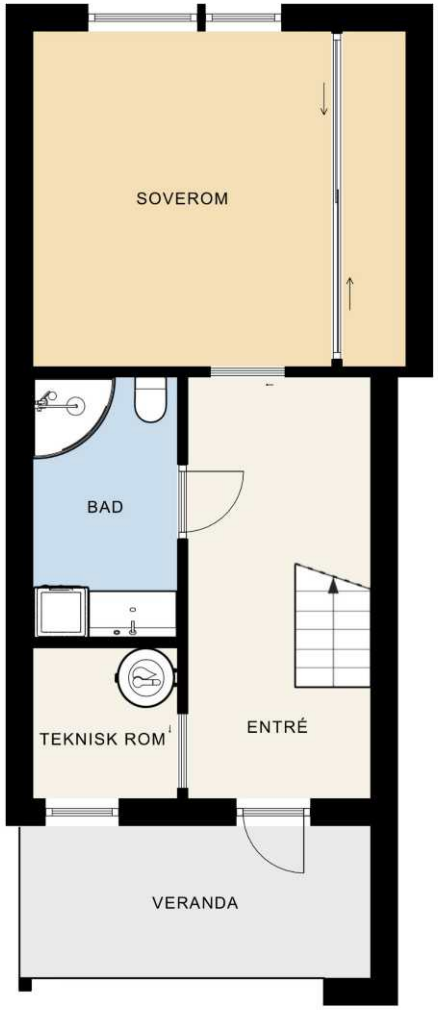


Plantegning



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

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



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

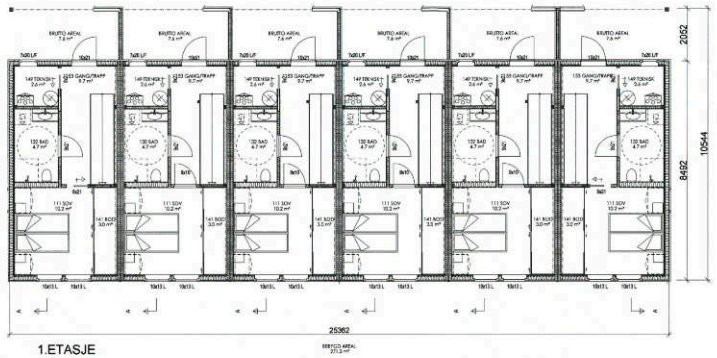


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

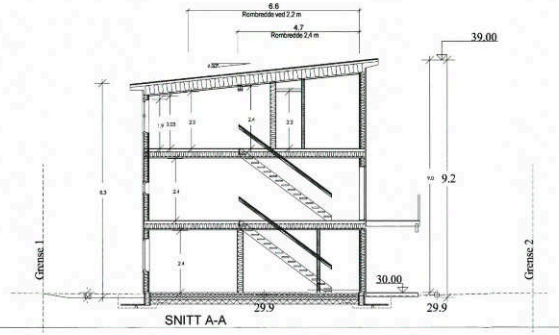
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

DATA DESIGN SYSTEM

E-1



1.ETASJE



SNITT A-A

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring	

AREAL	BRA	P-Rom
Bleilighet		
Underetasje/Kjeller	31.7	25.7
Hovedplan/1.etg.	31.7	31.7
Loftplan/2.etg.	31.7	31.7
Garasje/Carport/Utv. bod	1.6	
Åpent overb. areal	7.6	
SUM Hovedleilighet	104.3	89.1
Loft-bredde ved 1,9m høyde: 4,950		
Bebygd areal, BYA : 271.3		
Diverse :		

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.:
D	Rev. kotehøyde ihht reguleringsbestemmelser	UGJ 06.07.2018	AB
C	Speilvent tak og toppetasje	AB 18.09.2017	
B	Endeleiligheter	AB 24.02.2017	
A	I tekvinkel snitt, areal	BD 20.01.2017	

Tiltakshaver : Zar Eiendom
Byggeplass : Skolegata 14
Kommune : Rana kommune

Nr. A01+

Målestokk: 1:100 | DAK av: ab | Dato: 10.01.2017 | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.: 700e

Tegning: PLAN 1.ETG/SNITT

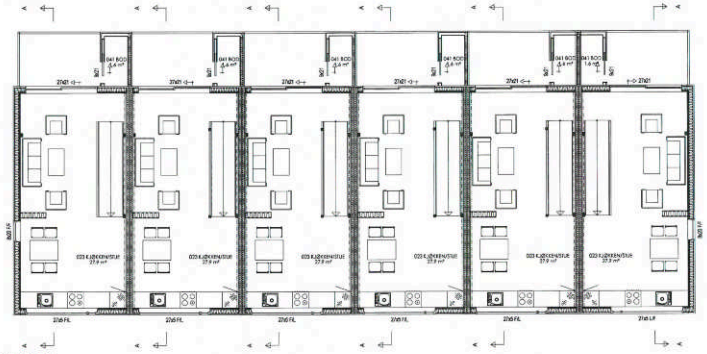
Hustype: 6 LEILIGHETER - SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertrykning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM

E-2



PLAN 2. ETASJE

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring	

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Målsetting på utside stenderverk/mur

Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.:
B	Diverse	AB 18.09.2017	
A	Endeleiligheter	AB 24.02.2017	

Tiltakshaver : Zar Eiendom
Byggeplass : Skolegata 14
Kommune : Rana kommune

Nr. A02+

Målestokk: 1:100 | DAK av: ab | Dato: 10.01.2017 | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.: 700e

Tegning: PLAN 2. ETG.

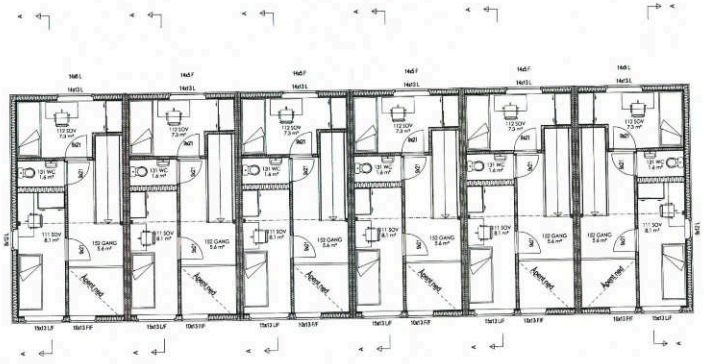
Hustype: 6 LEILIGHETER - SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertrykning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM

E-3



PLAN 3. ETASJE

B	Speilvendt etasje	AB	18.09.2017
A	Endeleiligheter	AB	24.02.2017
Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:

Tiltakshaver : Zar Eiendom
Byggeplass : Skolegata 14
Kommune : Rana kommune

Nr. A03+

Målestokk: 1:100 | DAK av: ab | Dato: 10.01.2017 | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.: 700e

Tegning: PLAN 3. ETG.

Hustype: 6 LEILIGHETER - SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.

Målsetting på utside stenderverk/mur

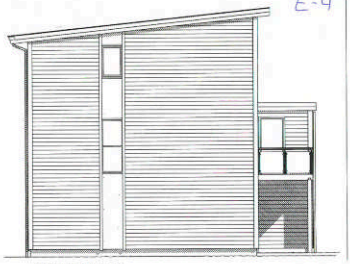
Romareal på loft er målt helt ut til kneveggene

DATA DESIGN SYSTEM

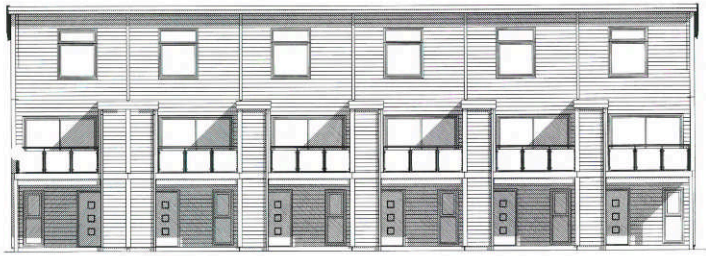
E-4



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

C	Speilvendt tak og toppetasje	AB	18.09.2017
B	Endeleiligheter	ab	24.02.2017
A	Takvinkel	ab	20.01.2017
Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:

Tiltakshaver : Zar Eiendom
Byggeplass : Skolegata 14
Kommune : Rana kommune

Nr. A05+

Målestokk: 1:100 | DAK av: | Dato: | Kontr.: | Dato: | Arkivnr.: 700e

Tegning: FASADER

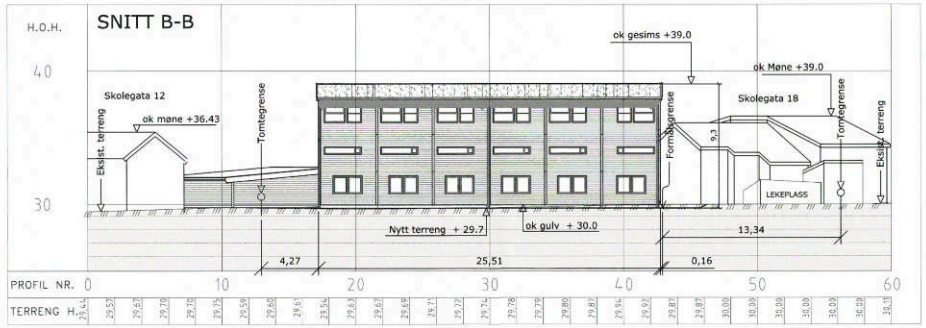
Hustype: 6 LEILIGHETER - SPESIAL

Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

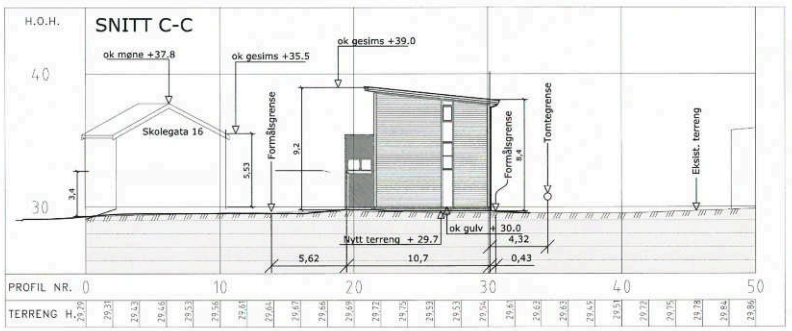
E-5

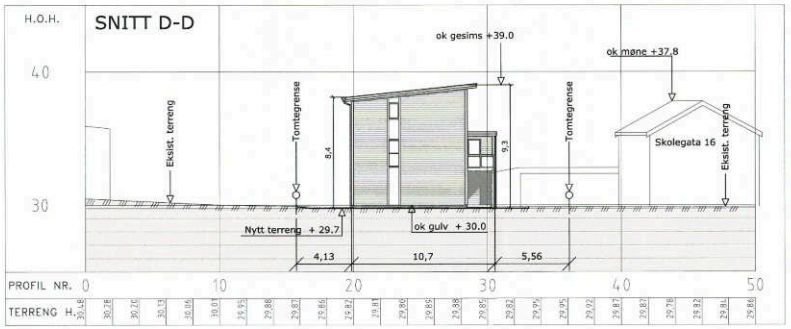




Tegning:	SNITT A-A Fasade mot VEST SNITT B-B Fasade mot ØST		Prosjektert av: Roy Bakken Nordbohus AS	Kontroll: <> Dato: Foreløpig	Dato:	30.12.2017	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.
Byggherre:	Zar Eiendom AS		Prosjektert for:		Arkivnr:	17678-04	
Byggeplass:	Skolegata 14		NORDBOHUS AS		Tegningsnr:	006	
Kommune:	RANA	Gnr.:20 Bnr.:18 Fnr.:270			Målestokk:	1:200 (A3)	

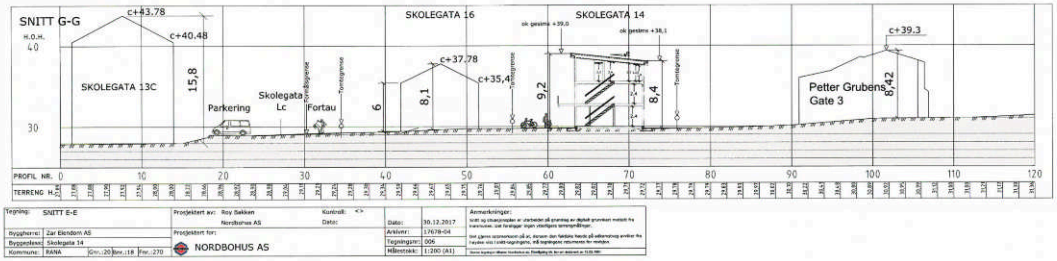
E-6





Tegning:	SNITT C-C Fasade mot SØR SNITT D-D Fasade mot NORD		Prosjektert av: Roy Bakken Nordbohus AS	Kontroll: <> Dato: Foreløpig	Dato:	30.12.2017	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.
Byggherre:	Zar Eiendom AS		Prosjektert for:		Arkivnr:	17678-04	
Byggeplass:	Skolegata 14		NORDBOHUS AS		Tegningsnr:	006	
Kommune:	RANA	Gnr.:20 Bnr.:18 Fnr.:270			Målestokk:	1:200 (A3)	

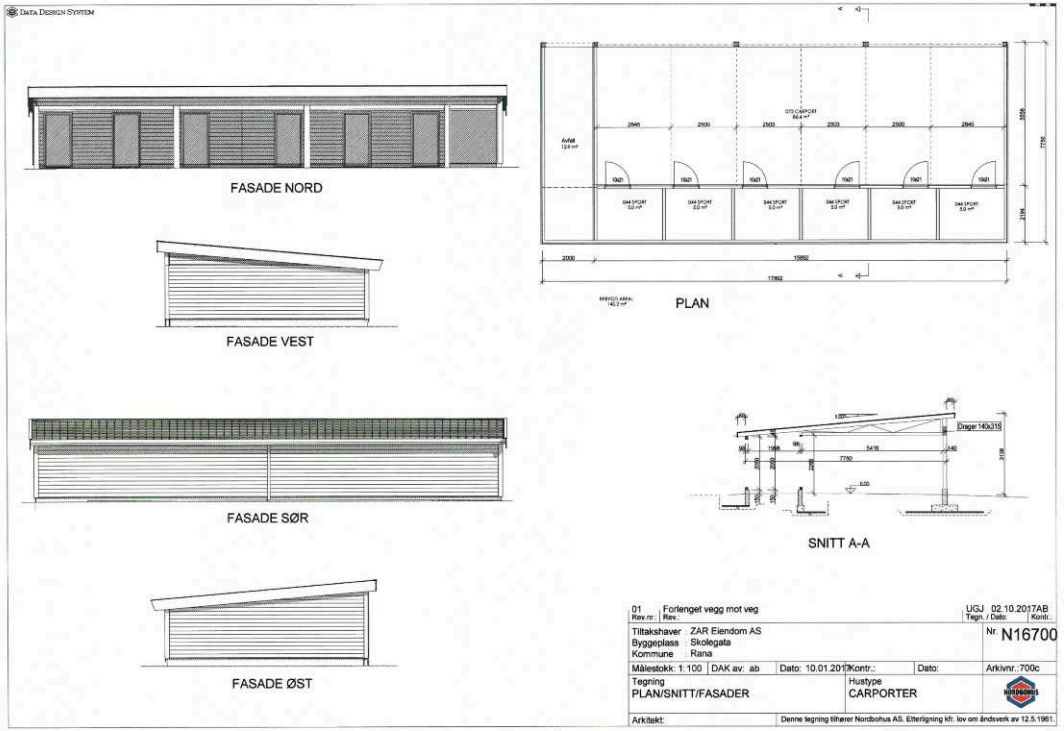
E-7



Tegning: SNITT E-E	Prosjektert av: Roy Sakken	Kontroll: <>	
	Nordbohus AS	Dato:	Dato: 30.12.2017
Byggherre: Zar Eiendom AS	Prosjektert for:		Arkivnr: 17678-04
Byggested: Skolegata 14			Tegningsnr: 006
Kommune: RANA	Gnr.: 20 Bnr.: 18 Fnr.: 270	NORDBOHUS AS	Målestokk: 1:200 (A1)

Anmerkninger:
Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Ved forskjeller ingen ettertigere terrengmål/høyder.
Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på referansepunkt avviker fra høyden vist i snitt/-oppriss, må tegningene rekvireres for revidering.

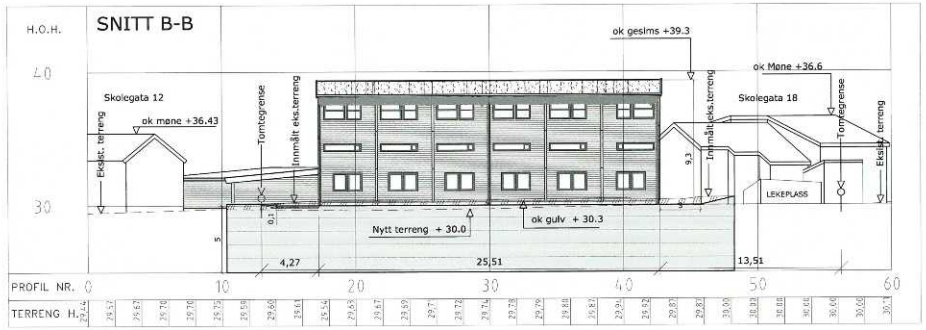
E-8



01 Rev.nr.:	Forlenget vegg mot veg Rev.:		UGJ 02.10.2017AB Tegn. / Dato: Kontr.
Tiltakshaver : ZAR Eiendom AS			Nr: N16700
Byggeplass : Skolegata			
Kommune : Rana			
Målestokk: 1:100	DAK av: ab	Dato: 10.01.2017 Kontr.:	Dato: Arkivnr.: 700c
Tegning: PLAN/SNITT/FASADER		Hustype: CARPORTER	
Arkitekt:	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		

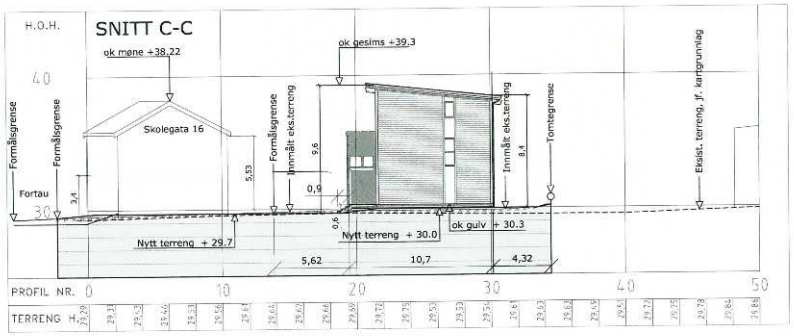
E-5

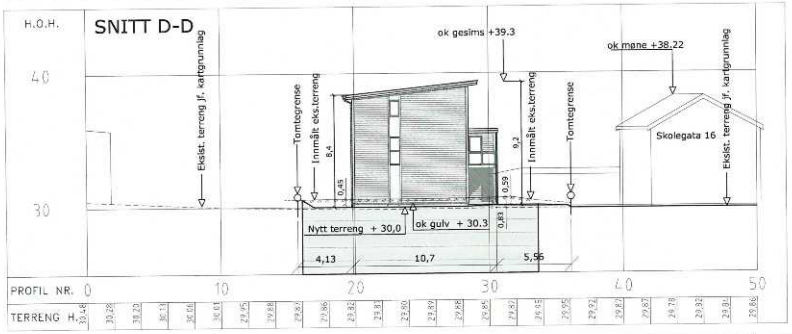




Tegning:	SNITT A-A Fasade mot VEST SNITT B-B Fasade mot ØST		Prosjektert av: Roy Bakken Nordbohus AS	Kontroll: <> Dato: Foreløpig	Dato:	12.02.2019	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom ciles faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.
Byggherre:	Zar Eiendom AS		Prosjektert for: NORDBOHUS AS		Arkivnr:	17678-04	
Byggeplass:	Skolegata 14				Tegningsnr:	102	
Kommune:	RANA	Gnr.:20 Bnr.:18 Fnr.:270			Målestokk:	1:200 (A3)	

E-6





Tegning:	SNITT C-C Fasade mot SØR SNITT D-D Fasade mot NORD		Prosjektert av: Roy Bakken Nordbohus AS	Kontroll: <> Dato: Foreløpig	Dato:	12.02.2019	Anmerkninger: Snitt og situasjonsplan er utarbeidet på grunnlag av digitalt grunnkart mottatt fra kommunen. Det foreligger ingen ytterligere terrengmålinger. Det gjøres oppmerksom på at, dersom den faktiske høyde på adkomstveg avviker fra høyden vist i snitt-tegningene, må tegningene returneres for revisjon.
Byggherre:	Zar Eiendom AS		Prosjektert for: NORDBOHUS AS		Arkivnr:	17678-04	
Byggeplass:	Skolegata 14				Tegningsnr:	102	
Kommune:	RANA	Gnr.:20 Bnr.:18 Fnr.:270			Målestokk:	1:200 (A3)	

bankID SIGNERT 23.04.2025
Høgås, Randi Hagan

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

Randi Hagan Høgås

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolegata 14F
8624 MO I RANA

1833-20/1266/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Under en storm i 2023 løsnet et beslag på tak over en av de andre leilighetene, dette var en feil av byggherre og ble utbedret av byggherre.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: bernhard olsen
   Beskrivelse av arbeidet: beslag ble byttet og satt på.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er installert vann til luft varmepumpe, det var lekkasje av vann fra varmepumpen da jeg overtok, det viste seg at det var ikke godt nok skrudd sammen av installatør og det var en reklamasjon som ble utbedret av nilsson rør og elektro som har installert det.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: nilsson rør og elektro
   Beskrivelse av arbeidet: varmeanlegget ble tømt, gått over, skrudd sammen og fylt igjen

18. 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**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: mo elektriske byrå
   Beskrivelse av arbeidet: satt inn dimmebrytere til lyspunkt over spisebord og salongbord,

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. 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**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Jeg har ved overtagelse i 2021 fått montert flere kjøkkenmonduler, dette er gjort av egeninnsats og ikke faglærte, det er snakk om en hjørne mondul og en skuffemondul. oppvaskmaskinen ble da flyttet på en annen vegg, det ble utørt av Ronnys rør. Det er montert en poppup kontakt i den benken som som er på stikk kontakt. ved konstant bruk må den være koblet til en koblingsboks av elektriker. Den har vært brukt til sporadisk bruk av kjøkkenutstyr.
I bod på altan utenfor stue er det montert ett utelys som er over stikkontakt også utført av ufaglærte.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 1266
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2253 **Eiendomsverdi ref nr:** LQ6322

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Jørgen Kulstad

Verdi Eiendomstakst VET.NO

B
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med generelt liten bruksslitasje.

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malte vinduer av tre med 2-lags EI30 klassifisert brannvinduer på soverom og det ene kjøkkenvinduet. Dette for at rømningsvei via brannstige skal være godkjent.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Boddør: Malt dør av tre fra byggeår.
Terrasse på ca. 6 m2 med rekkverk av glass. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Markterrasse i forbindelse med inngangspartiet på ca. 7,5 m2.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med parkett og fliser.

Vegger er tekket med malte plater og malte panelplater.

Himlinger er tekket med himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Innvendig har boligen malte tretrapper med rekkverk av tre og glass.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad/wc
Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.
Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN Gå til side

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Glassplate på vegg bak platetoppen.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl-/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert på tekniskrom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2019.
Boligen har vannbåren varme via en viftekonvektor på vegg i stuen.
El-skap plassert i entré/hall.
Automatsikringer, brannsentral og astrour. Måler er plassert i utvendig skap.
Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

- 10 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på bad og i gangen.

Skjult el-installasjon fra byggeår.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

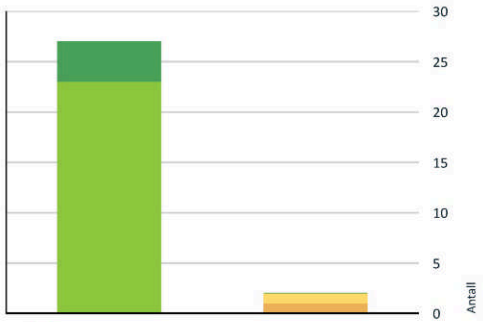
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.
Det bemerkes likevel at det på tegninger tilsendt fra Rana kommune er inntegnet et areal i 3. etasje merket "åpent ned".
Arealet er ikke åpent ned og benyttes som en loftstue. Eier har tegninger fra utbygger som viser dagens planløsning.
Nærmere undersøkelser med kommunen angående hvilke tegninger som er godkjent anbefales.

Carport med bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

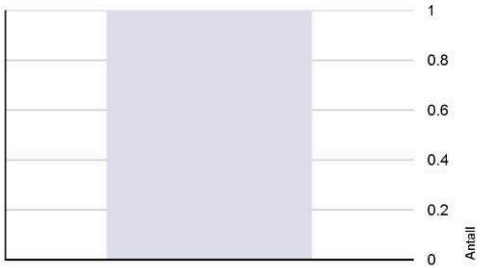
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Inngangsdør har noe hakk/sår i karmen på det nederste glassfeltet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

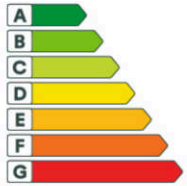
PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 04.03.2020.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Malte vinduer av tre med 2-lags EI30 klassifisert brannvinduer på soverom og det ene kjøkkenvinduet. Dette for at rømningsvei via brannstige skal være godkjent.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør: Malt dør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Balkongdør: Malt skyvebalkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Boddør: Malt dør av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør har noe hakk/sår i karmen på det nederste glassfeltet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket har kun estetisk betydning, ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Tilstandsrapport



Inngangsdør har noe hakk/sår i karmen på det nederste glassfeltet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 6 m2 med rekkverk av glass. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Markterrasse i forbindelse med inngangspartiet på ca. 7,5 m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med parkett og fliser.

Vegger er tekket med malte plater og malte panelplater.

Himlinger er tekket med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte tretrapper med rekkverk av tre og glass.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

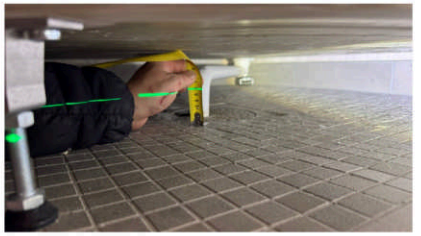
Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold i dusjsone.



Kontroll av fallforhold.



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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår.
FDV-dokumentasjon foreligger i boligpermen.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

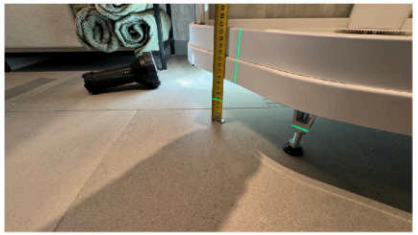
Beskrivelse

Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.



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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er innebygget sisterne med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterne blir ledet ut.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Glassplate på vegg bak platetoppen.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøl-/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert på tekniskrom.



Kontroll av rørfordelerskap.



Innvendig hovedstoppekran montert på teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.
Merke: Oso.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 2019.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via en viftekonvektor på vegg i stuen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap plassert i entré/hall.
Automatsikringer, brannsentral og astrour. Måler er plassert i utvendig skap.
Overbelastningsvern 40 amp. 4-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurs med 16 amp.
- 10 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på bad og i gangen.

Skjult el-installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Samsvarserklæring er fremvist.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Samsvarserklæring er fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.04.2020. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

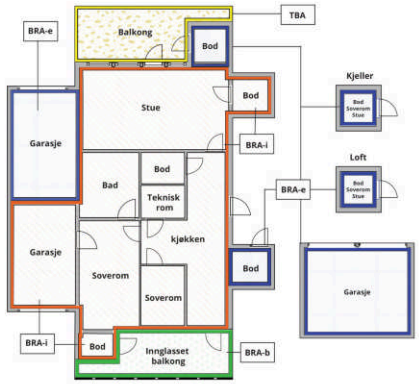
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	31			31	8
2. etasje	31	2		33	6
3. etasje	32			32	
SUM	**94**	**2**			**14**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, teknisk rom, bad/wc/vaskerom, soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	
3. etasje	Tv-stue m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes likevel at det på tegninger tilsendt fra Rana kommune er inntegnet et areal i 3. etasje merket "åpent ned". Arealet er ikke åpent ned og benyttes som en loftstue. Eier har tegninger fra utbygger som viser dagens planløsning. Nærmere undersøkelser med kommunen angående hvilke tegninger som er godkjent anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger kvitteringer/dokumentasjon på utførte håndverkstjenester de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Carport med bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	91	3
Carport med bod	5	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Randi Hagan Høgås	Kunde
06.5.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Randi Hagan Høgås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1266		0	1039.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skolegata 14 F

Hjemmelshaver
Skolegata 14 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOLEGATA 14 BORETTSLAG	924312017		MOBO Helgeland BBL	Høgås Randi Hagan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	5 000	2 375 000	7 857	2 375 000 *23.04.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:	30 000
Omløpsmidler:	84 119		Samlet innskuddskapital:	13 550 000
Kortsiktig gjeld (-)	- 36 977		Langsiktig gjeld (+):	+ 13 550 000
Disponible midler:	47 142		Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	27 100 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 600 meter fra gågata midt i byen. Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk.
Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkerhagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.
Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Plannavn: Detaljregulering for Skolegata 14, 16 og 18
Planidentifikasjon: 2175
Reguleringsformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2018

Om tomten

Eiet tomt på 1039 m2.
Tomtearealet er felles for borettslaget.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Det bemerkes at det er ny kommunedelplan under arbeid (KDPBU2024).
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 2020, bygd over 3 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med Vannbåren varme via konvektor på vegg i stuen og elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i carport og på felles biloppstillingsplass.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate direkte på mark.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon utvendig tekket med asfaltpapp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP0002741636			

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

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse
Biloppstillingsplass for en bil i felles carport og bod for lagring.

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 04.03.2020.

Standard
Carporten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Carporten fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Felles carport i rekke med biloppstillingsplass for en bil.
Bod på ca. 5 m2 i tilknytning til carporten.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	06.05.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	109	Nei
Ordregrunnlag	09.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.04.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	07.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	06.05.2026	Rapportens gyldighetsperiode var utløpt. Det er derfor foretatt ny befaring, og rapporten er oppdatert i henhold til gjeldende krav.

For gyldighet på rapporten se forside

Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 1266
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 28.04.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 113219**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolegata 14 F, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:	HØGÅS RANDI HAGAN
Målernummer:	6970631407524176
Anlegget ble sist kontrollert:	24.04.2020
Kontrollresultat:	Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Boligopplysninger:

Skolegata 14 borettslag		V³ r ref.:	201/6	Fnjdselsdato eier:	23.04.1976
Skolegata 14 F		Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA		Eiere:	Randi Hagan Hng³ s		
Organisasjonsnr:	924 312 017	Andelsnr:	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 15 101
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto rente	11 387
	Felleskostnader	3 714

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.
Oppsigelse fnjr 1.des med virkning fra kommende ³ rsskifte.

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (I³ n):	2 375 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 375 000
Klient ajourf. I³ n:	13 550 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	13 550 000

Spesifikasjon av I³ n:
L³ nenummer: 12139593454, DNB Bank ASA
Annuitets I³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 23.04.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 23.04.2025: 13 550 000
Andel av saldo: 2 375 000
Fnjrste termin: 30.06.2020Neste avdrag: 30.06.2030 (siste termin 31.12.2059)
Flytende rente
IN-I³ n som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale
Ut i fra dagens I³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2030
utgjnre ca kr 2 518,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lene Ditlefsen
Adresse:	Skolegata 14 D
Postnr/-sted:	8624 MO I RANA
Telefon:	Mob.: 97152775
E-post:	skolegata14.brl@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 375 000	Andre inntekter:	1 823
Annen formue:	7 857	Utgifter:	137 488		

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 375 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2019		
G³ rds/bruksnr:	20/1266, 20/1272		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1194.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002741636

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2020		
Etasje:	Tre	Oppvarmingstype:	Strnm
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Skolegata 14 borettslag	Vår ref.:	201/6	Fødselsdato eier:	23.04.1976
Skolegata 14 F	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Randi Hagan Høgås		
Organisasjonsnr: 924 312 017				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Carport ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skolegata 14 borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00 - HELBOs lokaler, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Jørn Sandstedt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Lene Ditlefsen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 7 personer, av disse 6 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 6 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

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

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år
På valg er: Randi Hagan Høgås

Vedtak:
Lene Ditlefsen ble valgt.

Som styremedlem for 1 å ble valgt Svetlana Sundsfjord.

4.2 Varamedlem for 1 år
På valg er: Tanja Tamina Kralicèk

Vedtak:
Lise Lundenes Ildgruben ble valgt.

4.3 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:
Lene Ditlefsen ble valgt.

4.4 Valg av revisor
Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer.

Vedtak:
Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som revisor.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 11.04.2024 til tirsdag 11.03.2025.

Vedtak:
Det utbetales ikke styrehonorar for perioden.

Protokoll for Skolegata 14 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Lene Ditlefsen (sign.)	11.03.2025

Til eierne i
Skolegata 14 borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 11.03.2025 Kl. 19:00

Møtested:

HELBOs lokaler, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana

HELGELAND Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i Skolegata 14 borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 11.03.2025 19:00 i HELBOs lokaler, Ole Tobias Olsens gate 7, 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 Valg i henhold til vedtekter

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

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

26.02.2025

Skolegata 14 borettslag

Randi Hagan Høgås

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. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Randi Hagan Høgås

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Tanja Tamina Kralicèk

4.3 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.

4.4 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer.

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 11.04.2024 til tirsdag 11.03.2025.

Årsrapport Skolegata 14 borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Randi Hagan Høgås
Styremedlem, Lene Ditlefsen
Styremedlem, Marit Iren Hansen
Varamedlem styre, Tanja Tamina Kralicèk

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært utført vanlig styrearbeid.

Lagets drift og økonomi

Skolegata 14 borettslag består av 6 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0002741636.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 25.02.2025

For Styret i Skolegata 14 borettslag

Randi Hagan Høgås

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Skolegata 14 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		245 808	202 608	245 808	267 408
Strøm elbil-lading		579	1 822	2 000	2 000
IN andel renter og avdrag		784 411	646 717	813 140	786 040
Sum inntekter		**1 030 797**	**851 146**	**1 060 948**	**1 055 448**
KOSTNADER					
Revisjonshonorar	1	5 713	4 475	4 900	5 900
Forretningsførerhonorar		37 740	36 936	38 044	38 900
Kontingent boligbyggelag		2 400	2 400	3 200	3 200
Drift/vedlikehold	2	22 082	17 451	30 000	30 000
Kabel-tv/internett		7 128	7 128	7 200	7 200
Forsikringer	3	28 315	26 916	28 800	30 300
Kommunale avgifter		119 479	109 552	117 800	128 600
Fellesstrøm		5 692	7 644	8 200	8 200
Kontorrekvisita, trykksaker		321	240	400	400
Telefon og porto		0	61	300	300
Drift maskiner		0	189	0	0
Andre driftskostnader	4	2 141	1 464	3 000	3 000
Avskrivninger	5	1 518	1 518	1 518	1 518
Sum kostnader		**232 531**	**215 975**	**243 362**	**257 518**
DRIFTSRESULTAT		**798 267**	**635 172**	**817 586**	**797 930**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		10 936	6 526	800	2 000
Rentekostnader		784 411	646 716	813 140	786 040
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-773 475**	**-640 190**	**-812 340**	**-784 040**
RESULTAT		**24 792**	**-5 019**	**5 246**	**13 890**
Overført til egenkapital		24 792	0	0	0
Overført fra egenkapital		0	-5 019	0	0

Balanse 2024 Skolegata 14 borettslag orgnr: 924 312 017

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		2 000 000	2 000 000
Bygninger		25 100 000	25 100 000
Andre anleggsmidler		9 870	11 389
Sum varige driftsmidler	**5**	**27 109 870**	**27 111 389**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**27 109 870**	**27 111 389**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		1 351	1 813
Periodisering kostnader		31 967	28 315
Kundefordringer		10	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	6	50 791	26 155
Sum omløpsmidler		**84 119**	**56 282**
SUM EIENDELER		**27 193 989**	**27 167 671**

Balanse 2024 Skolegata 14 borettslag orgnr: 924 312 017

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		27 013	2 221
Sum egenkapital	**7**	**57 013**	**32 221**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	8	13 550 000	13 550 000
Borettsinnskudd	9	13 550 000	13 550 000
Sum langsiktig gjeld		**27 100 000**	**27 100 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50	0
Mellomregning		10	27
Leverandørgjeld		32 622	29 186
Påløpte renter		4 295	6 237
Sum kortsiktig gjeld		**36 977**	**35 450**
Sum gjeld		**27 136 977**	**27 135 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 193 989**	**27 167 671**
Pantstillelser	**10**	**27 100 000**	**27 100 000**

Skolegata 14 borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Randi Hagan Høgås	Lene Ditlefsen	Marit Iren Hansen
Styreleder	Styremedlem	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 påkostninger.

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

Note 1 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 713	4 475
Sum	**5 713**	**4 475**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Noter Skolegata 14 borettslag orgnr: 924 312 017

Note 2 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6602 Drift/vedlikehold VVS	2 189	4 377
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	19 894	13 074
Sum	**22 082**	**17 451**

Drift/vedlikehold

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

Note 3 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	28 315	26 916
Sum	**28 315**	**26 916**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling	600	300
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 541	1 164
Sum	**2 141**	**1 464**

Note 5 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	2 000 000	2 000 000			2 000 000	2020
Bygninger	25 100 000	25 100 000			25 100 000	2020
Ladestasjon el-biler	15 185	11 389		1 518	9 870	2021
Sum varige driftsmidler	**27 115 185**	**27 111 389**		**1 518**	**27 109 870**	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 2020 for kr 2 000 000,-.

Note 6 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.32.60700	50 791	26 155
Sum	**50 791**	**26 155**

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	30 000	30 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	2 221	7 240
Årets resultat	24 792	-5 019
Sum egenkapital pr. 31.12.	**57 013**	**32 221**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 6.

Note 8 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygning
Lånenummer:	**12139593454**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	13 550 000
Lånesaldo 01.01:	13 550 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**13 550 000**
Saldo 5 år frem i tid:	13 550 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139593454	2	2 375 000	4 750 000
	4	2 200 000	8 800 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12139593454 har første avdrag 30.06.2030 med kr 86 210	2	2 375 000	2 518
	4	2 200 000	2 333

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 9 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	13 550 000	13 550 000
Sum	**13 550 000**	**13 550 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 27 100 000,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 27 100 000,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**20 832**	**24 332**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	24 792	-5 019
Tilbakeføring avskrivninger	1 518	1 518
B. Årets endring disponible midler	**26 310**	**-3 500**
C. Disponible midler	**47 142**	**20 832**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	84 119	56 282
Kortsiktig gjeld	-36 977	-35 450
Disponible midler	**47 142**	**20 832**

Resultat og balanse med noter for Skolegata 14 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skolegata 14 borettslag

Styreleder	Randi Hagan Høgås (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Lene Ditlefsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Marit Iren Hansen (sign.)	11.02.2025

Til generalforsamlingen i Skolegata 14 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolegata 14 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 rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 21. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Medlemsfordeler 2025

Helgeland BBL

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

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

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

MO I RANA

din Optiker · BilXtra · REDE · Møbelringen Bomøbler · Belegg Enteret happy homes · ISS · Flisekompaniet · BM Byggmakker Gipling · Blomsterbua Selfors · Mo gravferd · Nikita · Bohus Mo i Rana · Bjørnådal Kjøkken Bad Garderobe · Trygt hjem · Bowlingsenter N.S. · Clarion Collection Hotel Helgeland Mo i Rana · Montér · Haaland · Clinique 82 · ild stedet · BOTN Elektro · Helgeland Kraft · KVIKK - Vi bryr oss! · Nilsson · Fryd Frisør · Elektro · EL-TEAM Rana AS · Lekia Mo i Rana · Nordland Teater · Mo Rørservice AS · Saga Mobil · Family Sports Club · Boligservice · Esso Deli da Luca · Nilsen Elektro Installasjon AS · Urmaker Keith Skoglund

BRØNNØYSUND

Corner Motell · Montér Bygg•Gros · Comfort Brønnøysund Rør AS · SINUS · Byggern – du kan stole på fagfolk – · REDE

SANDNESSJØEN

Bohus Flatøy Møbler · REDE

App Store:

Google Play:

MOSJØEN

Varmefag Mosjøen · Helgeland Kraft · Chaplin · Mosjøen Vask & Rens AS · happy homes Malerbua · Fru Haugans Hotel · Eberg Glass · Comfort · Esso · Guni · Advokathuset Helgeland · Møbelringen Mosjøen · Elektronikk Service Sjøgata · Martom · REDE

ORDENSREGLER
FOR
SKOLEGATA 14 BORETTSLAG

SIST ENDRET AV STYRET 23.04.2024

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 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, 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 07.00-20.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-18.00

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 frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, 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 å melde fra til styret eller Anticimex på telefon 41 41 41 28 dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler 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 yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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. Det presiseres at følgende gjelder:

- søknad til styre om godkjenning av utleie
- eier må gjøre leietaker kjent med regler i borettslag
- eier må gjøre styret kjent med hvem og hvor mange som bor der i tilfelle brann eller lignende
- eier er kjent med at det er hen som er ansvarlig for at regler og forpliktelser ovenfor borettslaget blir overholdt

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Hver leilighet disponerer egen plass i carport og en plass i gården.
Det er ikke rom for å parkere hengere/ bobil/ campingvogn over lengre tid i gården den felles parkering er også for gjester i kortere perioder.
- om vinteren har vi brøyting av maskin. dersom biler står i gården under brøyting må hver enkelt eier selv rydde bort snø der maskin ikke har kommet til, slik at alle får tilgang å parkere både i carport og fellesområde.

Lading av ladbar bil skal kun skje i carport via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Lading skal kun skje med godkjent utstyr. Alle som lader bil e,l i carport må ha egen strømavleser tilknyttet ladepunkt, denne må avleses og innbetales borettslagets konto minimum hvert halvår.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

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

7. Andre bestemmelser

-

8. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skolegata 14 borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 19:00 - MOBOs lokaler, Ranheimgata 3, 8622 Mo i Rana.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Jørn Sandstedt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Tanja Kralicek.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 5 personer, av disse 5 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 5 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Årsregnskapet ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Div feil og mangler

Det er nå snart 4 år siden dette ble bygd. Og det dukker stadig opp feil og mangler. Tenker at vi tar en gjennomgang av kjente feil av vesentlig betydning som vi tar opp med byggherre

Vedtak:
Styret gjør henvendelse til utbygger for å få avklart mangler som er avdekket.

4.2 Regler for borettslaget

Vi bør bli enige om regler for borettslaget.

regler bør inneholde:

regler for utleie

regler for dyrehold

regler for lading i garasjeanlegg

vedlikehold av fellesarealer

Vedtak:
Styret får i oppdrag å lage ordensregler. Generalforsamlingen går inn for følgende:

- Dyrehold er lovlig, men etter søknad til styret og forpliktelse til å følge borettslagets regler
- Ladding av elbil/hybridbil skal utføres med lovlig godkjent utstyr

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Lene Ditlefsen
Randi Hagan Høgås

Styreleder ba om avløsning

Vedtak:
Følgende ble valgt:

Styreleder for 1 år, Randi Hagan Høgås

Styremedlem for 2 år, Lene Ditlefsen og Marit Iren Hansen

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Marit Iren Hansen

Vedtak:
Tanja Tamina Kralicek

5.3 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 1 delegert og 1 varadelegert. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Vedtak:

Som delegert ble valgt: Lene Ditlefsen

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 19.04.2023 til torsdag 11.04.2024.

Vedtak:

Det utbetales ikke styrehonorar for perioden.

Protokoll for Skolegata 14 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Tanja Tamina Kralicèk (sign.)	11.04.2024

VEDTEKTER

for Skolegata 14 borettslag org nr. 924 312 017

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.11.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skolegata 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Borettslaget kan ha individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning).

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

altibox



FELLESAVTALE

ALTIBOX FIBERAKSESS

Beboere etterspør i større grad valgfrihet, og derfor har Altibox lansert avtaleformen Fiberaksess. Fiberaksess gir lav felleskostnad, og hver enkelt husstand avgjør selv sitt behov for tv, bredbånd og fasttelefon. Alle beboere får frihet til selv å bestemme sine produkter og tjenester til gunstige priser.

Med Altibox Fiberaksess kan beboer velge følgende:

Altibox 50

- Bredbånd 50 Mbps
- Tv-pakke med 5 poeng
- Start forfra
- Altibox-appen

399,- pr. md.

Altibox 300

- Bredbånd 300 Mbps
- Tv-pakke med 30 poeng
- Start forfra
- Programarkiv
- Altibox-appen

599,- pr. md.

Altibox 500

- Bredbånd 500 Mbps
- Tv-pakke med 50 poeng
- Start forfra
- Programarkiv
- 500 timer opptak
- Altibox-appen

699,- pr. md.

Altibox 1000

- Bredbånd 1000 Mbps
- Tv-pakke med 100 poeng
- Start forfra
- Programarkiv
- 1000 timer opptak
- Altibox-appen

899,- pr. md.

Det svarer seg å bestille pakketilbud, men det er også mulig å bestille kun internett eller tv fra Altibox:

Altibox Fiberbredbånd 80 (80/80 Mbps) – kr 349,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 200/200 (200/200 Mbps) – kr 399,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 500/500 (500/500 Mbps) – kr 499,- pr. md.
Altibox Fiberbredbånd 1000/1000 (1000/1000 Mbps) – kr 599,- pr. md.
TV Start – kr 199,- pr. md.

Google Wifi – kr 1188,-
Opptak og programarkiv – kr 149,- pr. md.
20 poeng – kr 59,- pr. md ved binding i 12 md, deretter kr 79,-
50 poeng – kr 99,- pr. md ved binding i 12 md, deretter kr 139,-
Fasttelefon – fra kr 64,- pr. md.



FULL VALGFRIHET

Med tv fra Altibox har du full frihet i hverdagen til å se du vil, når du vil og hvor du vil. Se ditt innhold på tv, pc/mac, Apple TV eller mobil/nettbrett - når det passer deg.

ARKIVTJENESTER

Start forfra –
Med start forfra kan du starte de fleste programmene på nytt. Perfekt når du kommer akkurat litt for sent til sendestart.

Programarkiv –
Programmer fra de siste syv dagene lagres i et arkiv – uten at du trenger å sette på opptak.

Opptak offline –
Se opptak, film og serier både on- og offline i Altibox-appen. Ta med deg opptakene eller filmene du har kjøpt hvor du vil.

ALT FRA NRK

NRK og NRK Supers rikholdige arkiv er integrert i tv-portalen. Så her er du bare et klikk unna timesvis av førsteklasses underholdning!

"GODT NORSK"

Kostnadsfri strømmetjeneste med en rekke norske titler.

STRØMMETJENESTER

HBO Nordic, Disney Movies On Demand, ABC Studios, Disney Channels XTRA og FilmFavoritter kan velges inn som en del av ditt innhold.



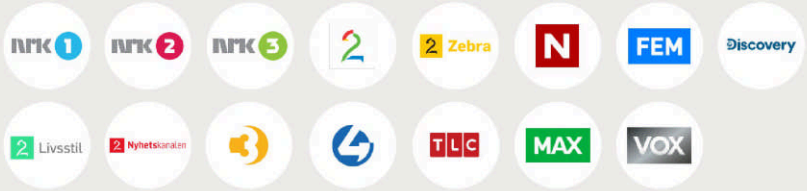
FOR SPORTSELSKEREN



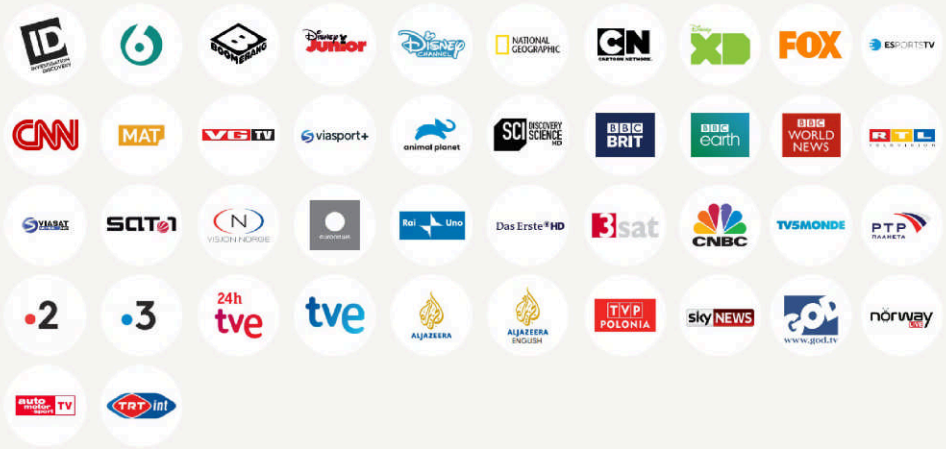
altibox
altibox.no/tv

FASTE KANALER

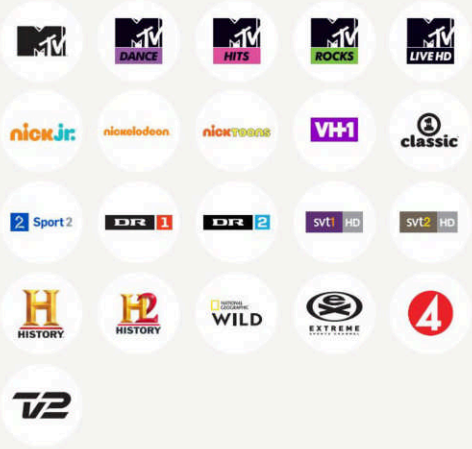
De mest populære tv-kanalene er allerede inkludert som fast innhold i tv-pakken.
Du bruker ingen poeng på dette innholdet.



VALGFRIE KANALER – 1 POENG



VALGFRIE KANALER – 2 POENG



VALGFRIE KANALER – 3 POENG



altibox
altibox.no/kanaler

*Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.

Utskriftsdato: 23.04.2025

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	1266	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skolegata 14F, 8624 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 039 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#4
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal	1 039 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	#2
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
	Delareal	1 039 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	1 039 m^2
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

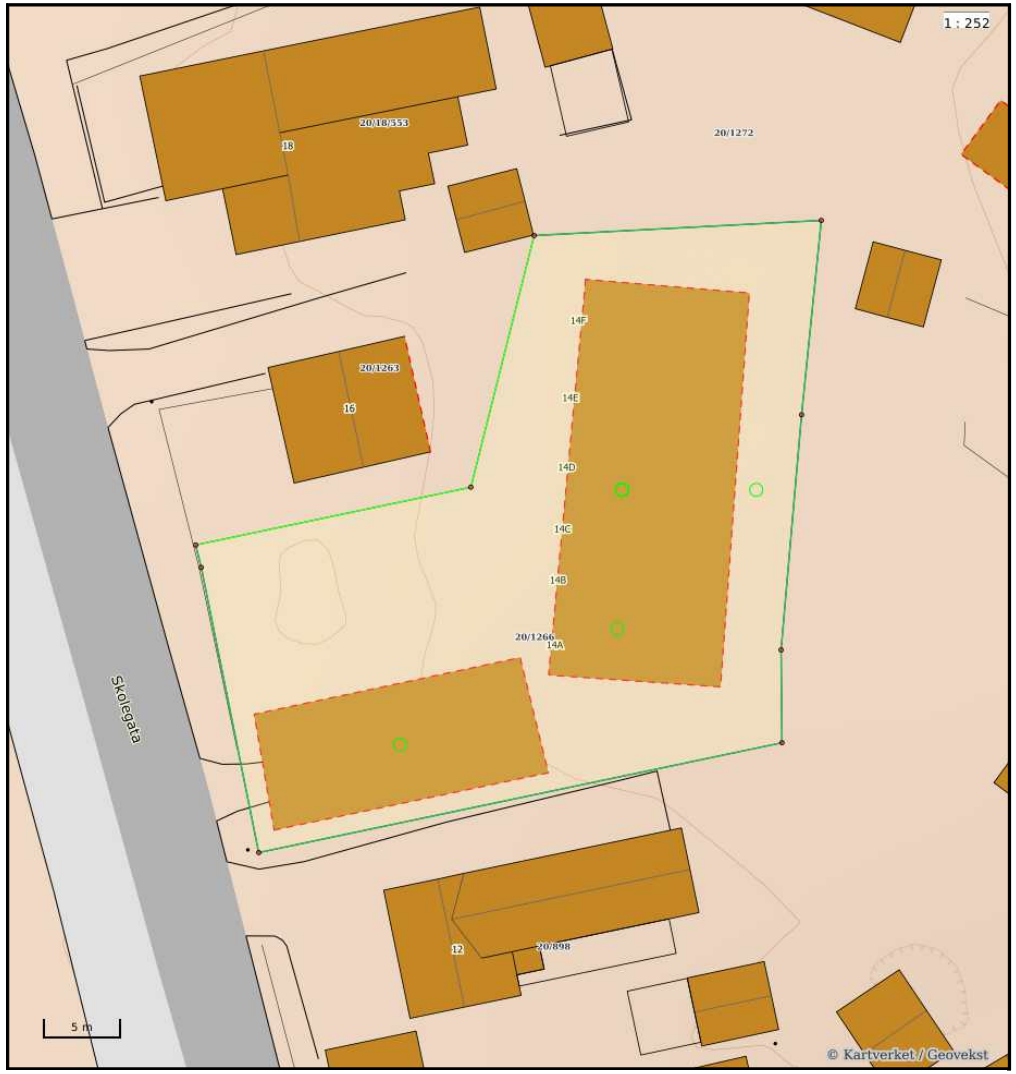
Id	2175	
Navn	Detaljregulering for Skolegata 14, 16 og 18	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.06.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5172/2175_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	172 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT2
	Delareal	18 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	f_SPA2
	Delareal	62 m^2
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	f_SGG
	Delareal	185 m^2
	Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Feltnavn	f_BG
	Delareal	72 m^2
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_BLK

	Delareal	91 m^2
	Formål	Parkering
	Feltnavn	f_SPA1
	Delareal	8 m^2
	RPHensynsonenavn	H540_
	Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
	Delareal	31 m^2
	Formål	Uteoppholdsareal
	Feltnavn	f_BUT1
	Delareal	119 m^2
	Formål	Veg
	Feltnavn	f_SV
	Delareal	288 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	1266	/	0	/	0

Oversiktskart

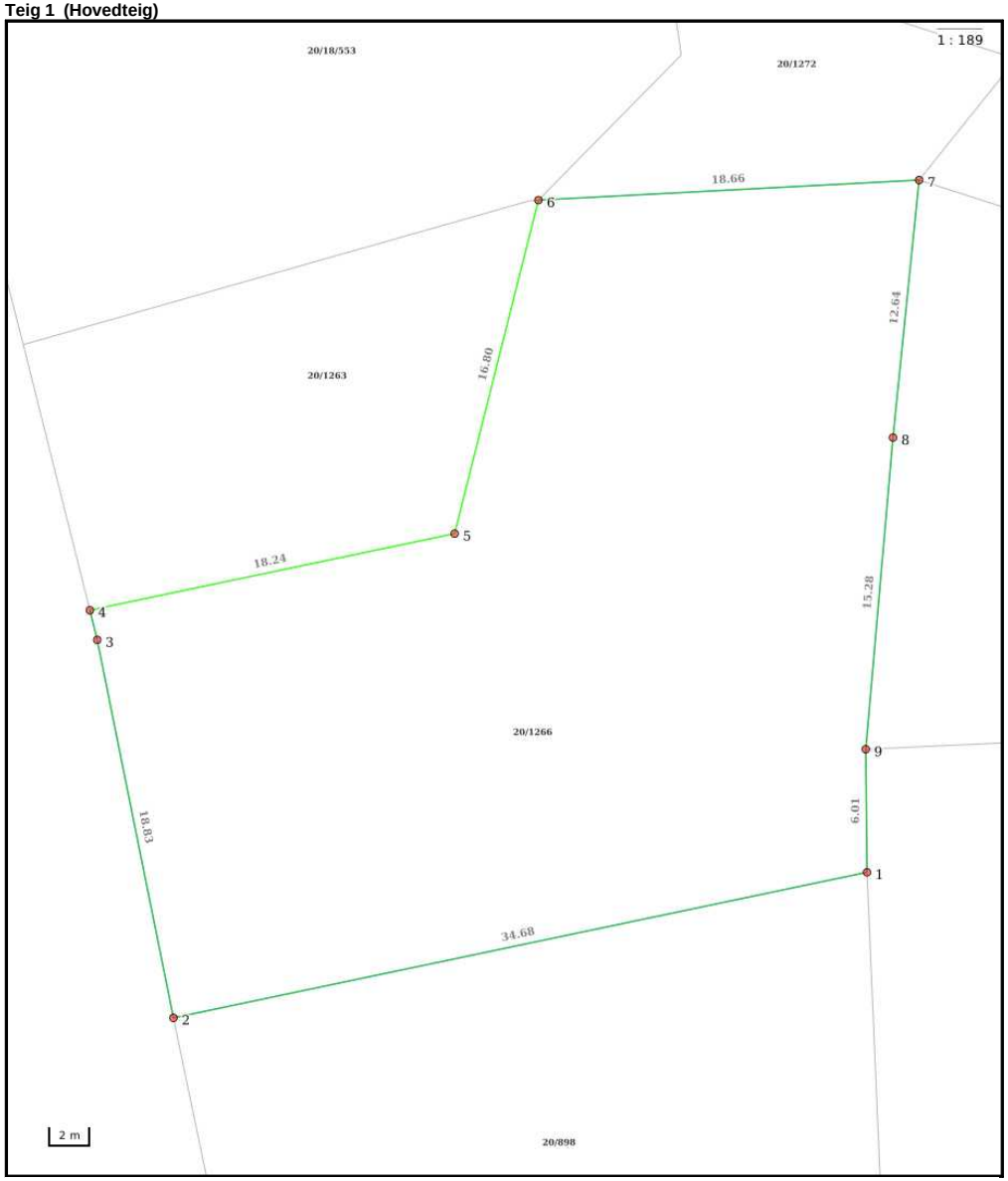


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 039,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

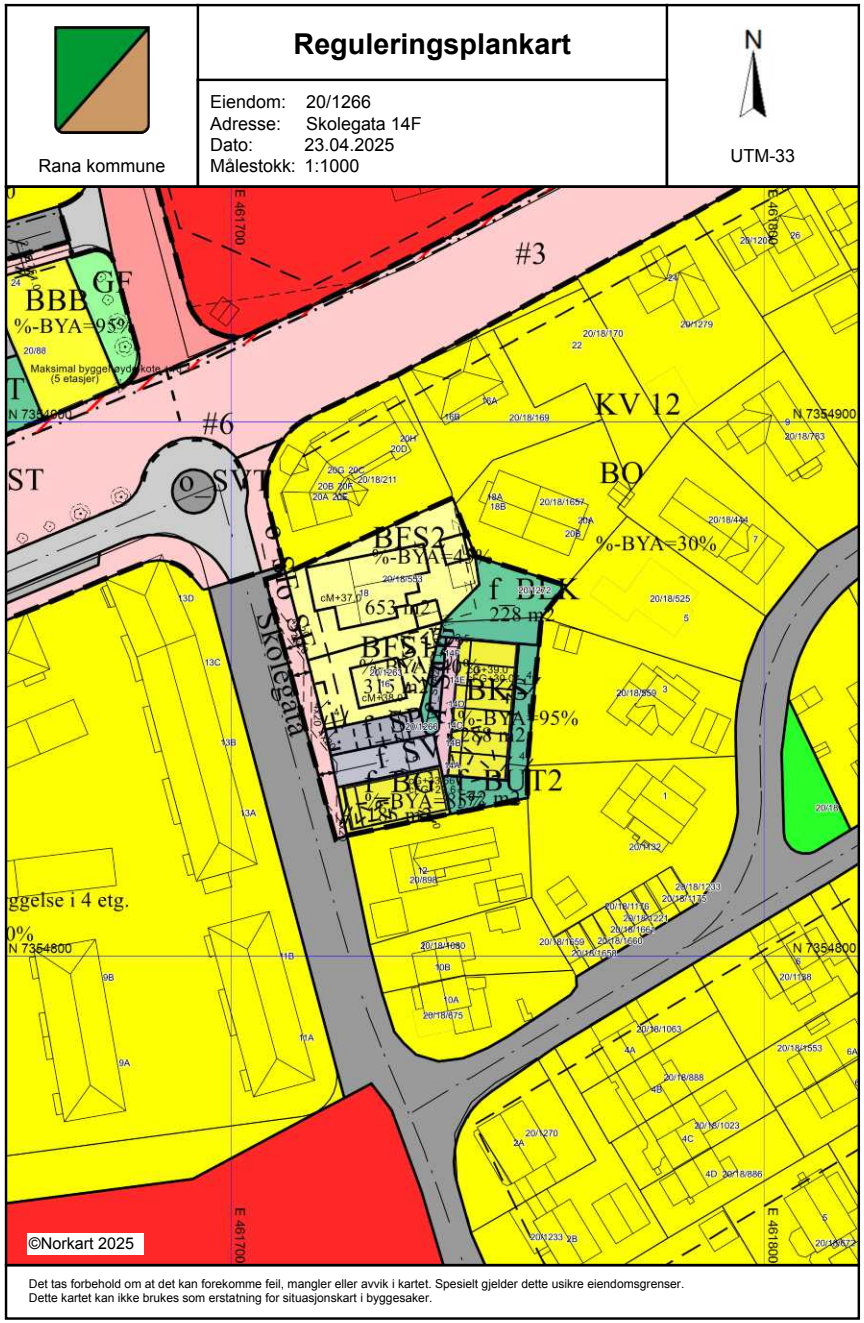
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 354 829,63	461 755,67	34,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 354 822,52	461 721,73	18,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 354 840,98	461 718,00	1,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 354 842,43	461 717,64	18,24m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 354 846,17	461 735,49	16,80m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 354 862,46	461 739,59	18,66m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 354 863,44	461 758,22	12,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 354 850,86	461 756,94	15,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 354 835,64	461 755,61	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig kirke
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet friområde

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

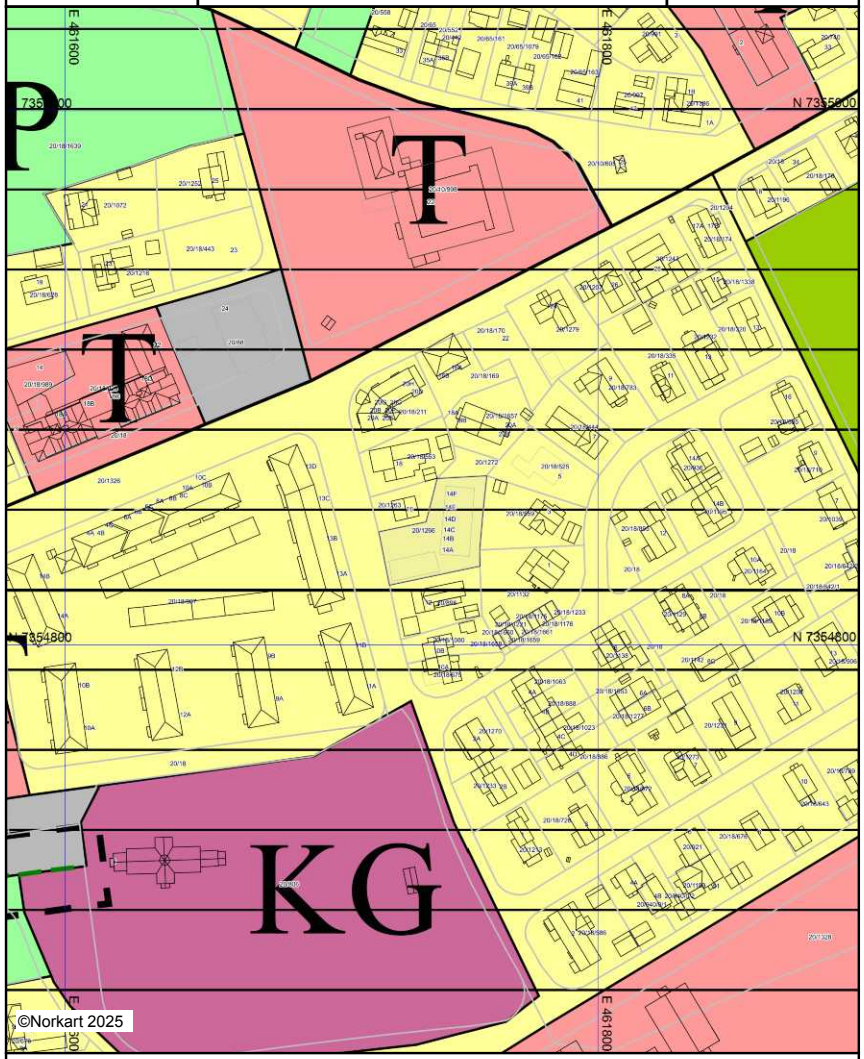
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/1266
Adresse: Skolegata 14F
Dato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Rana kommune

BERNHARD OLSEN AS
Postboks 608
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 04.03.2020

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2018/2703-25	20/1266	BSAK/TOBRE	

Ferdigattest - Riving av bolig, carport og bod i skolegata 14, riving av garasje og tilbygg i skolegata 16 og oppføring av boligbygg med 6 boenheter og tilhørende carporter i Skolegata 14

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving av bolig, carport og bod i skolegata 14, riving av garasje og tilbygg i skolegata 16 og oppføring av boligbygg med 6 boenheter og tilhørende carporter i Skolegata 14, som vi mottok 3. mars 2020.

Kommunens vedtak
Vi godkjenner deres søknad om ferdigattest. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

Gebyr

Art	Sakstype	Fast pris	m²-pris	Ant. m²	Merknader	Beløp
Ferdigattest Gebyrhenvisning	pkt. 3.20.a	2000,-				2000,-
Totalt gebyr						**2000,-**

Fakturamottaker:
SKOLEGATA 14 AS c/o Zar Eiendom AS Strandgata 7 8622 MO I RANA

Rana kommune

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 52 21. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
Byggesak

Tone Breirem
saksbehandler
Tlf.:75 14 52 21

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
ZAR EIENDOM AS Strandgata 7 8622 MO I RANA

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

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
  Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
  Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023

SKOLEGATA 14F

Nabolaget Moheia/St. Hanshaugen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Talvikparken	Linje 2	4 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	9 min 0.8 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		17 min

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	6 min 0.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	8 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Clarion Hotel Helma	7 min
Scandic Meyergården - Mo i Rana	7 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

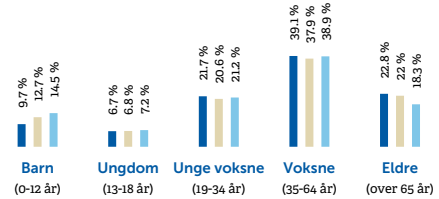
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moheia/St. Hanshaugen	1 417	793
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 0.5 km
Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Mo I Rana	7 min
Bunnpris & Gourmet Mo Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

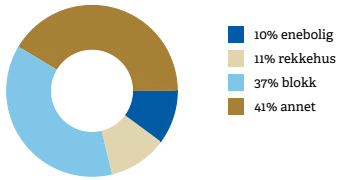
GATEPARKERING

Lett 83/100

SPORT

Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	5 min 0.5 km
Rana ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
EasyFit Mo i Rana	7 min
Feel24 Mo AMFI	7 min

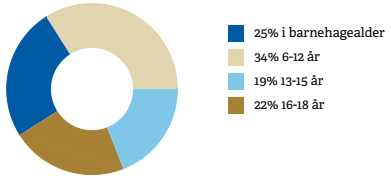
BOLIGMASSE



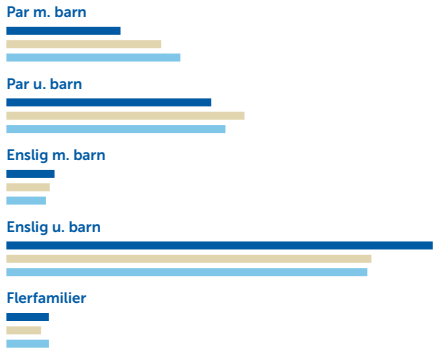
VARER/TJENESTER

AMFI Mo i Rana	7 min
Ditt Apotek Meyer	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



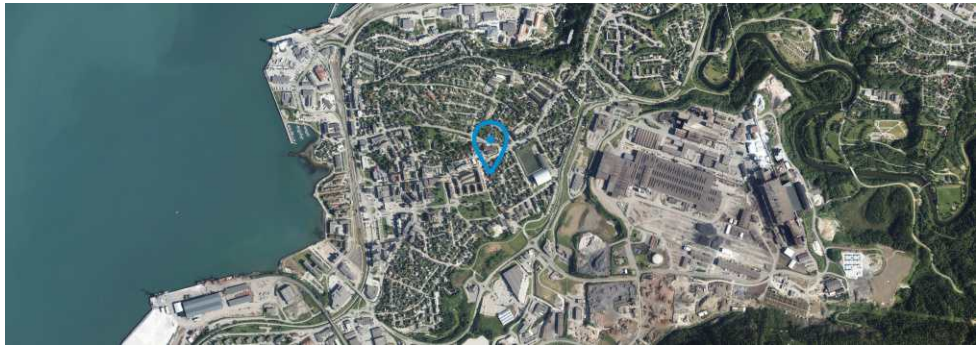
FAMILIESAMMENSETNING

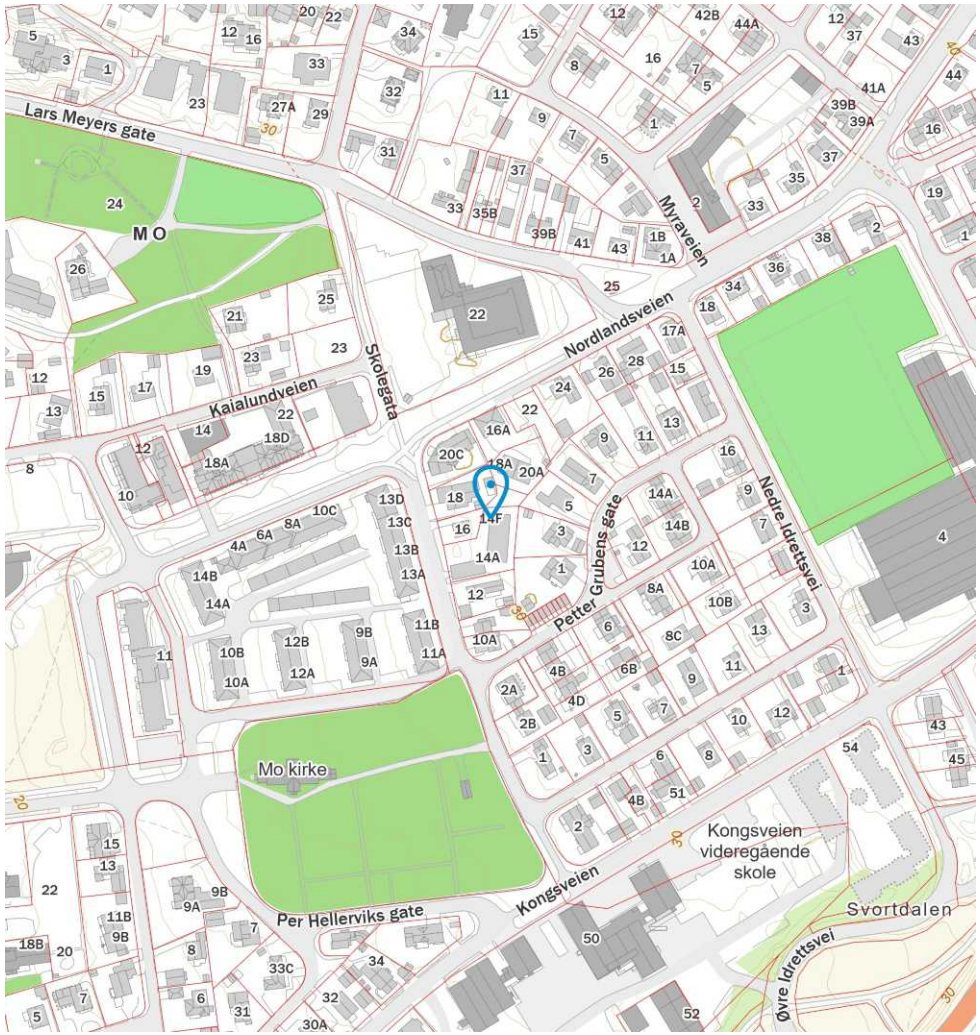


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250081 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Skolegata 14 F, 8624 Mo I Rana.
Andelsnr. 6 i SKOLEGATA 14 BORETTSLAG, org.nr. 924312017, RANA kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250081
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no