

Velkommen til

Sjøveien 8
8616 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøveien 8
8616 Mo I Rana

Velkommen til Sjøveien 8! En pen og moderne 3-roms leilighet fra 2018 med flott utsikt over fjorden og innseilingen til Mo i Rana.

Her bor du i et rolig og barnevennlig område med nærhet til Båsmo barneskole, flere barnehager og fine turområder. Leiligheten ligger i 2. etasje i et nyere bygg med heis, og har en gjennomgående planløsning som gir godt med dagslys. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og luftig atmosfære, hvor store vindusflater rammer inn den flotte utsikten. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, overbygd balkong som blir en naturlig forlengelse av stuen på varme dager. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for å nyte utsikten og kveldene. Boligen har en gjennomført, tidsriktig standard med eikeparkett og vannbåren gulvvarme som sikrer jevn og behagelig komfort. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 901 090
Andel fellesgjeld pr 06-07-2026	kr	1 795 000
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 696 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	13 049
BRA/BRA-i		76 m² / 72 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2018
Tomt		2 325 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøveien 8, 8616 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 8 i Sjøveien vest borettslag, org.nr. 921174497, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 695 000,-
Prisantydning	kr	2 900 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 795 000,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 696 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 696 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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 13 049,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
A-konto rente: kr 8 069,-
Felleskostnader: kr 3 948,-
Brøyting og renhold av fellesarealer: kr 500,-
186/8 Energi (1032 - 8): kr 532,-

Kabel-TV leveres via Signal Bredbånd AS (Altibox-avtale). Dekoder følger leiligheten ved salg, og

selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500,- for tilknytning til Signal Bredbånd.

Borettslagets felleslån har avdragsfrihet til og med 30.06.2034. Avdragsfrihetens utløp vil medføre en forventet månedlig økning i felleskostnadene på ca. kr 2 917,- for denne boligen.

Beløpet er opplyst av forretningsfører MOBO Helgeland BBL pr. 06.07.2026, 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.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 25 540 000,- pr 06-07-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12138023832
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 06.07.2026: kr 25 540 000,-
Andel av saldo: kr 1 795 000,-
Restløpetid: 65 terminer til innfrielse (siste termin 31.12.2058)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5.35 %
Avdragsfrihet: Avdragsfrihet til og med 30.06.2034. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2034 utgjøre ca. kr 2 917,- 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 2025 viser et underskudd på kr 142 662,-. Grunnen til underskuddet fremgår av regnskapet å være høye rentekostnader, kombinert med betydelig høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Vedlikeholdskostnadene var ca. kr 225 000,- høyere enn budsjettert, hvorav ordinært drift og vedlikehold alene utgjorde ca. kr 200 000,- mer enn budsjettert. Dette bidro vesentlig til det negative resultatet.

Borettslaget budsjetterer 2026 med et underskudd på kr 5 189,-. Dette skyldes i hovedsak at borettslagets budsjetterte rentekostnader fortsatt er betydelig høyere enn driftsoverskuddet. Det er samtidig budsjettert med høyere drifts- og vedlikeholdskostnader enn i 2025, men det fremgår ikke av regnskapet noen konkret plan for hvordan det budsjetterte underskuddet skal dekkes inn.

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
Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

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:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

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
HELBO
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: 72 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3-roms andelsleilighet
Etasje: 76 m²

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
2
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
Leilighet

Parkering
I følge opplysninger fra forretningsfører medfølger garasjeplass nr. P9 i borettslagets felles garasjeanlegg.

I garasjeanlegget er det etablert felles vann og vaskekar.

Parkering er ikke vedtektsbestemt som en rettighet til den enkelte andel. Opplysninger om parkeringsplasser og hvordan disse disponeres, er gitt av borettslaget/forretningsfører. Kjøper må derfor forholde seg til borettslagets gjeldende ordning og opplysninger om parkering, og det tas forbehold om at ordningen kan endres av borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 135, Bnr. 125, RANA kommune.
Tomtestørrelse 2 325 m². Iht. matrikkelrapport datert 06.07.2026 av Rana kommune.

Eiendommen har felles eiet tomt for borettslaget. Uteområdene er opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og felles sittegrupper på en platting i tre. Borettslaget besørger utbedring og ferdigstilling av asfaltarbeidene på utearealene sør for bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Byggeår
2018 ifølge opplysninger fra forretningsfører.

Innhold
Leiligheten er beliggende i 2. etasje og består av følgende rom:

2. etasje
BRA-i 72 m²: Gang, to soverom, bod, bad, og stue/kjøkken.
BRA-e 4 m²: Bod med utvendig adkomst.

Overbygd balkong på 17 m².

Leiligheten disponerer parkering i felles garasjeanlegg.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.11.2017. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Andelsleiligheten er oppført i 2018 og har gjennomgående god standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, organisert i en L-form langs to vegger i åpen løsning med stuen. Integrerte hvitevarer omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskkum er av stål. Komfyrvakt og vannstoppsystem er montert. Avtrekk skjer via balansert anlegg.

Bad:
Badet er fra byggeår (2018) og har flislagt gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malt innvendig tak. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon. Fuktovervåking er etablert via rør-i-rør-system, der eventuell lekkasje ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon. Våtrommet har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er fra byggeår. El-skap med automatsikringer og overspenningsvern. Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr.

Lagring:
Leiligheten har to boder: én innvendig bod og én ekstern bod på ca. 4 m² med utvendig adkomst.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo/selges via fullmektig. Selgers representant har ikke bebodd eiendommen og kjenner ikke leiligheten, og har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen eller kjennskap til eventuelle feil og mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse og nødvendige undersøkelser før kjøp.

Pkt. 3: Det foreligger dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Bebyggelsen består av en flermannsbolig. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 3-lags glass og malte vinduer med 2-lags brannklassifisert glass.

Dører:
Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Overbygd balkong på ca. 17 m² med terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og aluminium/stål.

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
Borettslaget ligger i Sjøveien på Båsmoen, med Ranfjorden rett nedenfor og åssidene tett i bakkant. Fra balkongene er det fritt utsyn over fjorden og fjellene på den andre siden, med Mo i Rana synlig på motsatt bredd. Området domineres av eneboliger og har lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et rolig preg til tross for den nære beliggenheten til fjorden.

For barnefamilier er hverdagen godt tilrettelagt. Båsmobakken barnehage ligger et par minutters gange unna, og Båsmo barneskole nås på under ti minutters gange. Turterreng med skianlegg er lett tilgjengelig fra området, og skogen er tett innpå i bakkant av bebyggelsen.

Nærmeste dagligvare er Bunnpris Båsmoen, som også har Post i butikk og søndagsåpent. Bussholdeplassen Steneset er få minutters gange fra eiendommen. Med bil er Mo i Rana sentrum en kvarters kjøretur, og Mo i Rana lufthavn Røssvoll nås på under tjue minutter.

Adkomst
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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 22.10.2021 for riving av bygg og oppføring av nybygg (Sjøveien 6 og 8). 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
Elektrisk oppvarming. Vannbåren gulvvarme i leiligheten, herunder på baderom som har flislagt gulv med vannbåren varme.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Kabel-TV leveres via Signal Bredbånd AS (Altibox-avtale). Dekoder følger leiligheten ved salg. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning til Signal Bredbånd. Kjøper må selv inngå abonnement for internett/bredbånd og dekke tilhørende kostnader.

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.

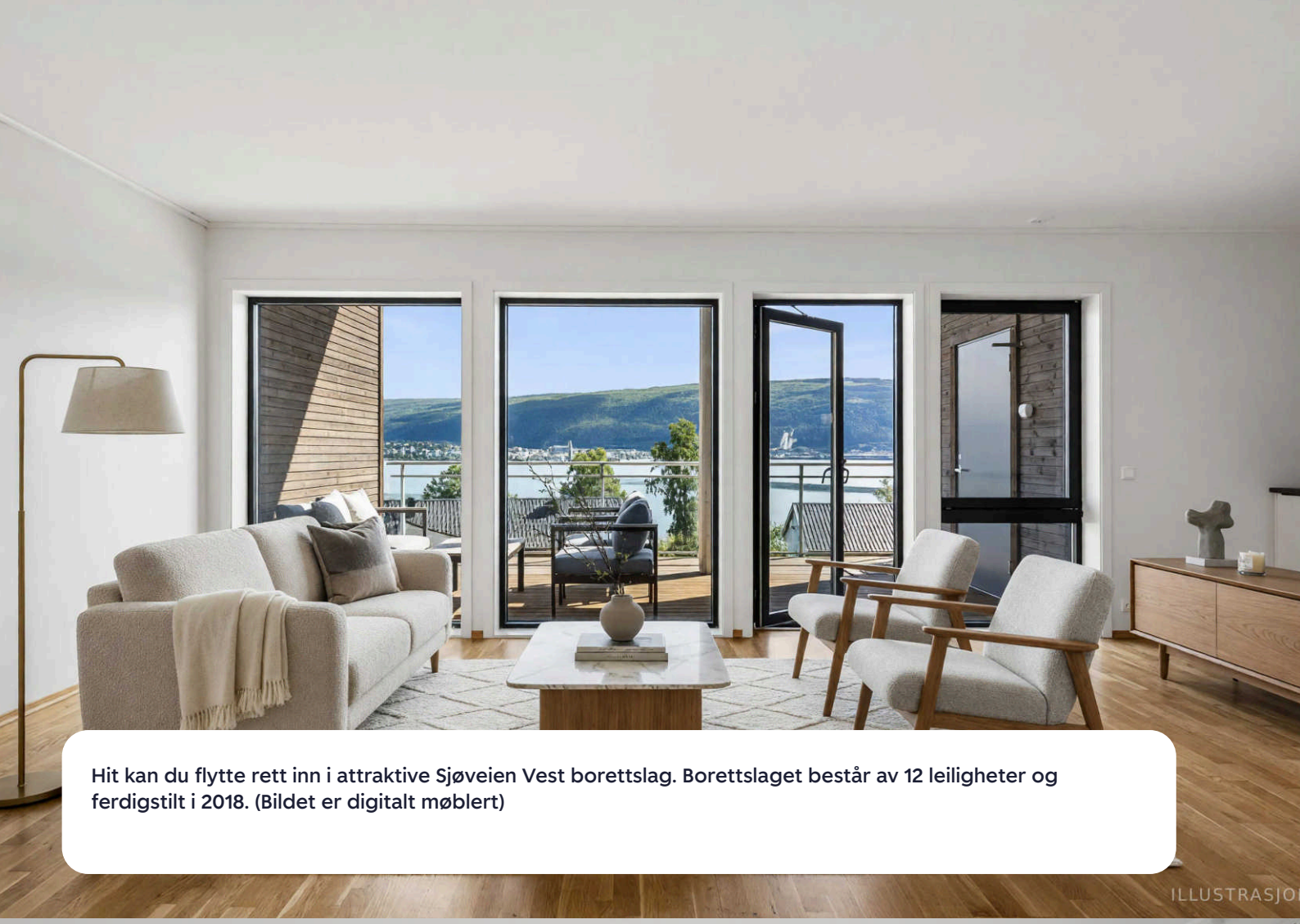
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, konsentrerte småhus (feltnavn BKS), og et delareal på 297 m² er regulert til veg (feltnavn f_SV2), i henhold til Detaljregulering for Sjøveien vest (plan-ID 8057), vedtatt 15.12.2014. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Mo og omegn (plan-ID KDP2013), vedtatt 16.06.2014. I kommuneplanen er 2326 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Det foreligger bestemmelseshjemmel med krav om reguleringsplan for området.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til Detaljregulering for Sjøveien vest (plan-ID 8057):
- Hensynssone H140: Sikringssone - Frisikt.
- Hensynssone H370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler). Innen hensynssonen tillates det ikke tilrettelagt for varig opphold eller bebyggelse til dette. Garasje eller annen bebyggelse til sporadisk opphold kan tillates oppført mer enn 5 m fra trafostasjonen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 685 181,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 740 722,-.

Andel felles formue
kr 18 410,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025



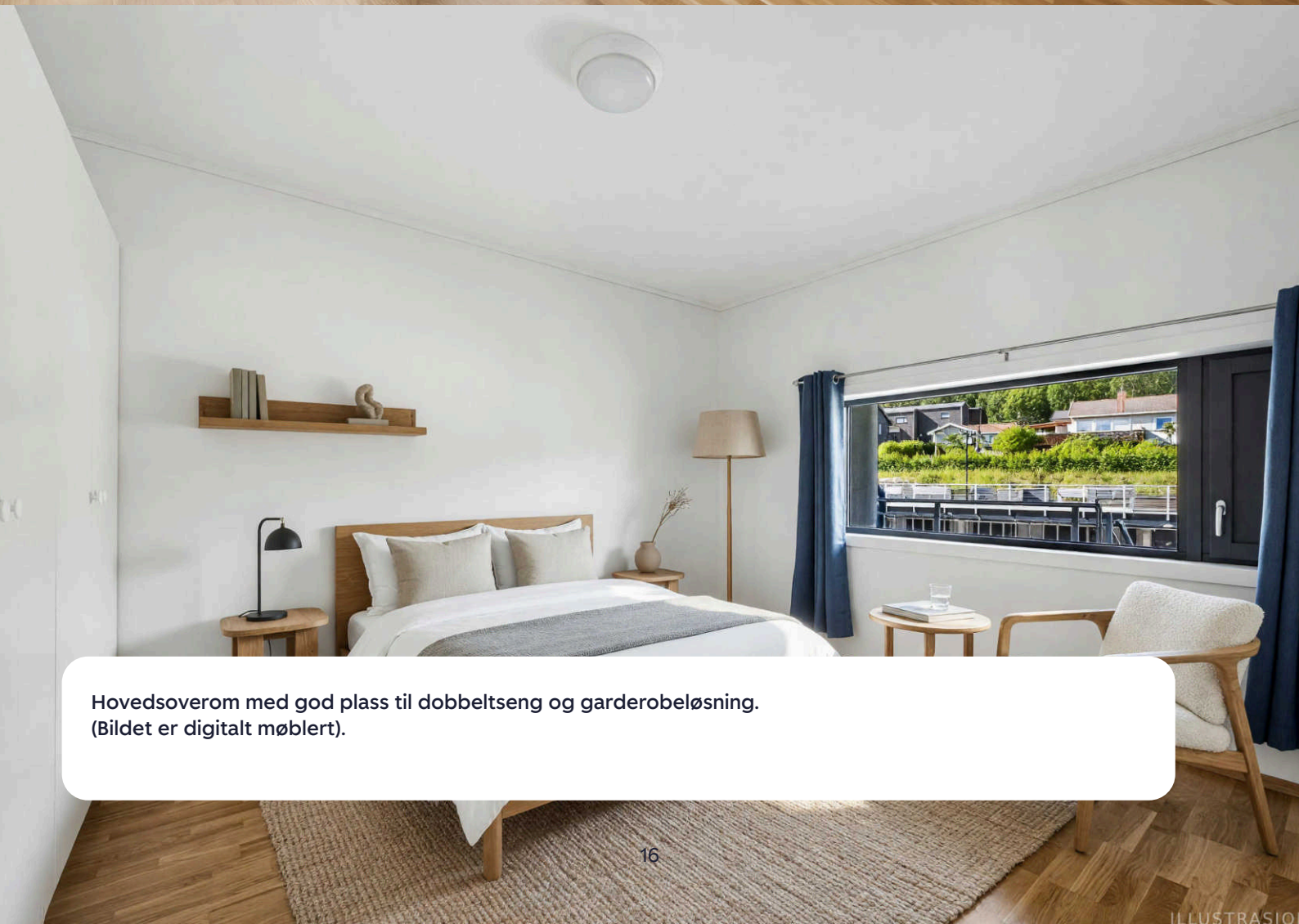
Hit kan du flytte rett inn i attraktive Sjøveien Vest borettslag. Borettslaget består av 12 leiligheter og ferdigstilt i 2018. (Bildet er digitalt møblert)





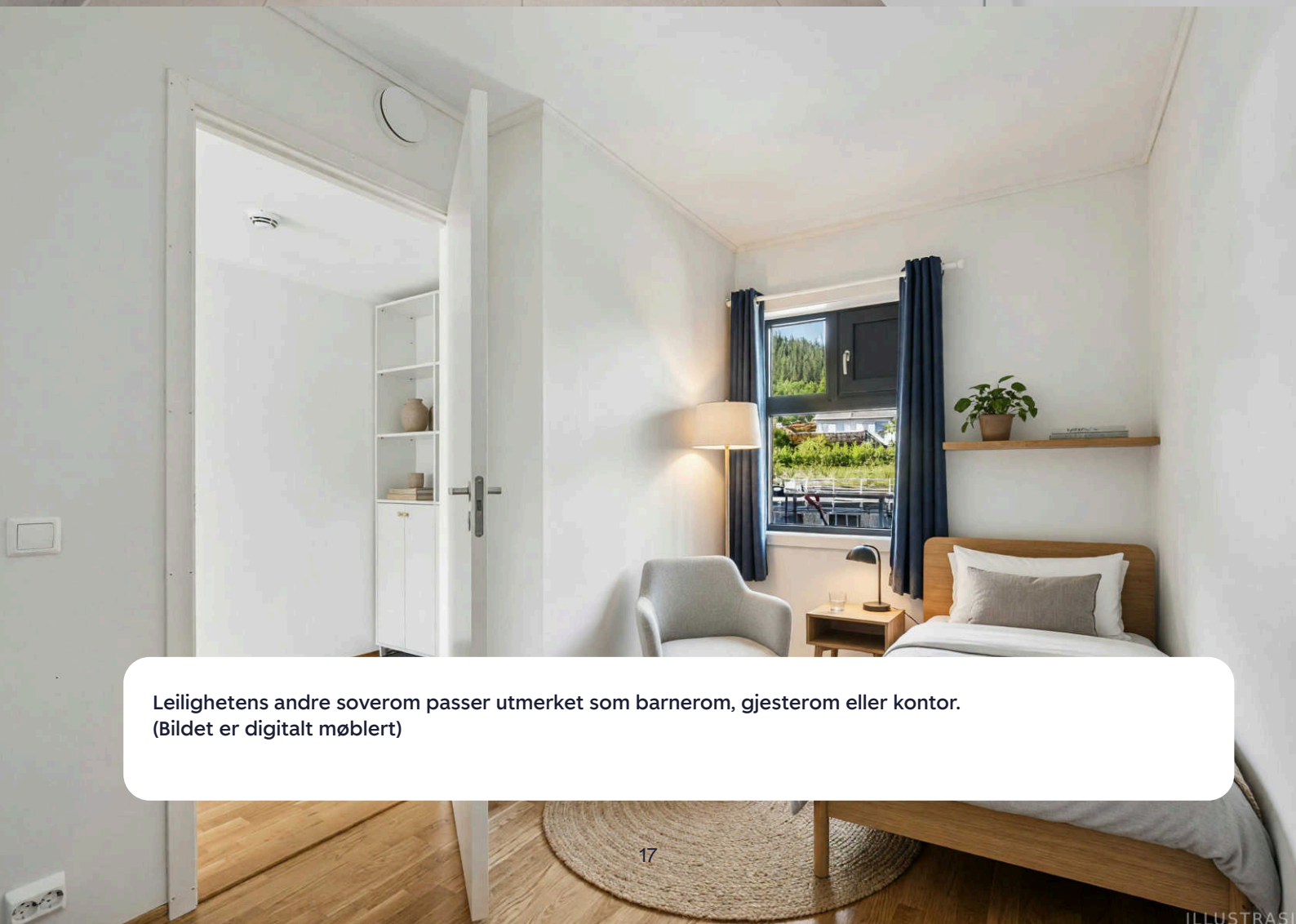






Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
(Bildet er digitalt møblert).





Leilighetens andre soverom passer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.
(Bildet er digitalt møblert)









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.

Plantegninger

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.

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
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 eiendommen. 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
Medlemmer av MOBO Helgeland BBL og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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.

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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Tommy-Kenneth Benjaminsen og Oddveig A M Benjaminsen

Heftelser og servitutter
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
Sjøveien Vest borettslag (org.nr. 921174497) er tilknyttet MOBO Helgeland BBL og består av 12 leiligheter. Styreleder er Lars Petter Johansen. Kontakt: sjoveienvest.brl@helbo.no.

Fra ordinær generalforsamling 28. april 2026:
* Årsregnskapet og årsrapporten for 2025 ble godkjent.
* Et forslag om forbud mot røyking på balkongene ble trukket.
* Svein Petter Olsen og Rita Linder Ågheim ble valgt til styremedlemmer for 2 år.
* Styregodtgjørelsen for perioden ble fastsatt til kr 25 000,-.

I 2025 ble det utført asfaltering av utearealene. Arbeidet ble finansiert ved at borettslaget overtok ansvaret for reklamasjonsarbeidene mot at utbygger friga tilbakeholdte midler på totalt kr 275 000.

Borettslaget har heis. Leiligheten disponerer en sportsbod (nr. 13) og en garasjeplass (nr. P9) i felles garasjeanlegg. Det er installert vann og vaskekar i garasjen. Borettslaget har også en robotgressklipper for fellesarealene.

Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne.

Andelseieren har ansvar for rensing av innvendig kloakkledning fra egen vannlås/sluk og fram til fellesledningen, samt rensing av sluk på balkong. Andelseier skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 65 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (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.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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 10-08-2026.

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 10.08.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.08.2026
Energiattest, datert 04.08.2026
Vedtekter, datert 05.06.2018
Husordensregler, udatert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 28.04.2026
Bygningstegninger, datert 20.11.2017
Ferdigattest, datert 22.10.2021
Matrikkelrapport
Grunnkart
Kommuneplan, datert 16.06.2014
Reguleringsplan, datert 15.12.2014
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 97 920
E-post: julie.solheim@em1nn.no

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

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 135, bnr. 125
Andelsnummer 8

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2733 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ6217

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

C 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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 3-lags glass og malte vinduer med 2-lags brannklassifisert glass.
Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Overbygd balkong på ca. 17 m2. med terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og aluminium/stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Veggene er med malte plater, og himlingene er med malte plater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
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.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Det foreligger imidlertid ferdigattest for boligen. Ved søknad om ferdigattest har ansvarlig utbygger erklært at nødvendige kontroller er gjennomført, at påkrevde kontrollerklæringer foreligger, og at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Gulvet har fall mot sluk og det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Det elektriske anlegget er fra byggeår.
El-skap med automatsikringer og overspenningsvern.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet

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

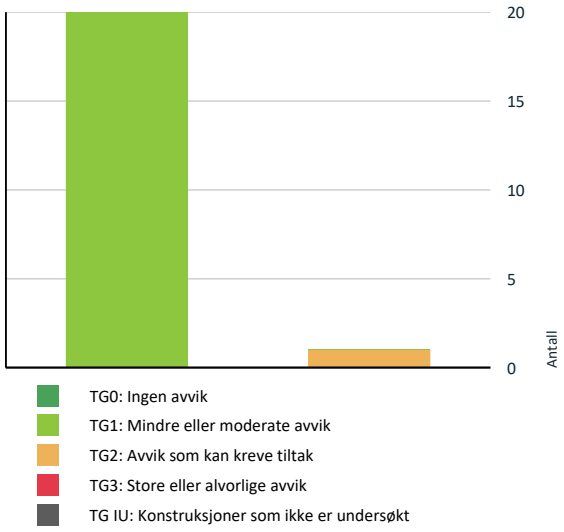
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

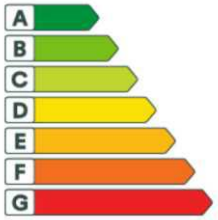
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på igangsettingstillatelse gitt 22.05.2018. Det foreligger ferdigattest datert 22.10.2021.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 3-lags glass og malte vinduer med 2-lags brannklassifisert glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør og en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Overbygd balkong på ca. 17 m2. med terrassedekke av tre, rekkverk med glassfelt og aluminium/stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Tilstandsrapport

Veggene er med malte plater, og himlingene er med malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

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 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommet. Det foreligger imidlertid ferdigattest for boligen. Ved søknad om ferdigattest har ansvarlig utbygger erklært at nødvendige kontroller er gjennomført, at påkrevde kontrollerklæringer foreligger, og at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Gulvet har fall mot sluk og det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.



Kontroll av fallforhold.



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

ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Tilstandsrapport

rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



Inspeksjon av rørfordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
El-skap med automatsikringer og overspenningsvern.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.



Inspeksjon av el-skap og kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/72 m²

3-roms andelsleilighet: Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**4 700 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	18 410
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 795 000
Konklusjon markedsverdi		**2 900 000**

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjøveien 6 ,8616 MO I RANA 75 m²	2018	2 sov	01-06-2022	2 600 000	**2 600 000**	2 195 000	4 795 000	**63 933**
2	Sjøveien 8 ,8616 MO I RANA 67 m²	2019	2 sov	18-04-2024	2 400 000	**2 150 000**	1 845 000	3 995 000	**55 486**
3	Sjøveien 8 ,8616 MO I RANA 79 m²	2019	2 sov		2 455 000		2 145 000	2 145 000	**53 488**
4	Sjøveien 6 ,8616 MO I RANA 76 m²	2021	2 sov	07-06-2026	2 180 000	**2 180 000**	1 920 000	4 100 000	**48 810**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.		156 588
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**171 500**

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet	Kr.		**4 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		550 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 050 000**

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

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

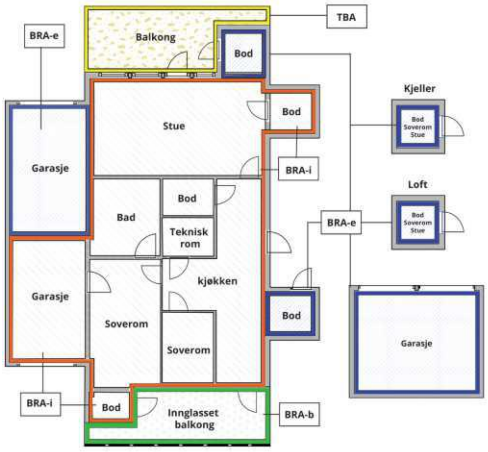
Hva er måleverdig areal?

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.

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

3-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72	4		76	17
SUM	**72**	**4**			**17**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	135	125		0	2325.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjøveien 8

Hjemmelshaver
Sjøveien Vest Borettslag

Kommentar
Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/SJØVEIEN VEST BORETTSLAG	921174497	H0202	HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Benjaminsen Oddveig Agnes Margrete, Benjaminsen Torleif Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	5 000	1 795 000	18 410	1 795 000 *06.07.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		60 000
Omløpsmidler:		346 756	Samlet innskuddskapital:		25 540 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	114 766	Langsiktig gjeld (+):	+	25 540 000
Disponible midler:		231 990	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		51 080 000

Kommentar

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjøveien på Båsmoen i Rana kommune.

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

Reguleringsformål: Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Plannavn: Detaljregulering for Sjøveien vest
Planidentifikasjon: 8057
Ikrafttredelsesdato: 15.12.2014

Om tomten

Eiet tomt på 2326 m2. Tomtearealet er felles for borettslaget.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
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 eller særskilt relevante 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 en flermannsbolig fra 2018.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisk oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	20.07.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	155	Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	4	Nei
Energiattest	04.08.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjøveien 8, 8616 MO I RANA
Gnr 135 - Bnr 125
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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Benjaminsen,
Tommy-Kenneth
10.08.2026
Signed
bankID

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

Tommy-Kenneth Benjaminsen

Boligen

Sjøveien 8
8616 MO I RANA

1833-135/125/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

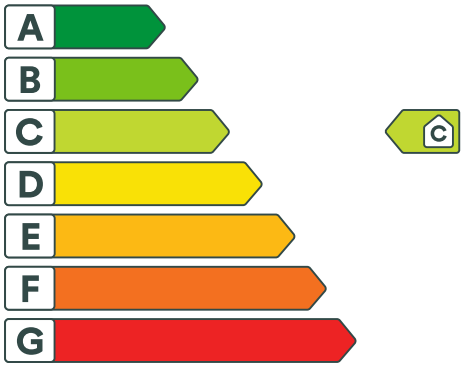
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Sjøveien 8, 8616 MO I RANA**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326796**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300607292**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **115,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **147,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 611 kWh**



Sjøveien 8, 8616 MO I RANA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sjøveien 8, 8616 MO I RANA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for Sjøveien Vest borettslag org nr. 921 174 497

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 05.06.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sjøveien Vest 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 2. 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.

ORDENSREGLER
FOR
SJØVEIEN VEST BORETTSLAG

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 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

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 dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

4. Fellesarealer

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

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 der de ikke står til hinder for trafikk.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på steinlagt område, gang- og sykkelveger er ikke tillatt.

6. Dyrehold

Det skal søkes til styret om dyrehold i borettslaget.

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

7. Andre bestemmelser

Parkering

Alle andelseiere som er tildelt parkering i parkeringskjeller er pliktig til å parkere i senter av sin tildelte plass slik at det ikke er til hinder for sidemann.

Grilling

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

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

Til eierne i
Sjøveien Vest borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 28.04.2026 Kl. 17:00

Møtested:
Scandic Meyergården Hotel

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til generalforsamling i Sjøveien Vest borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 28.04.2026 17:00 i Scandic Meyergården Hotel

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 2025 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Forslag til supplement i vedtektene

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

17.04.2026

Sjøveien Vest borettslag

Lars Petter Johansen

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 for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Forslag til supplement i vedtektene

Forslag om at det tas inn i vedtektene at røyking på balkongene ikke er tillatt.

Se vedlegg.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Svein Petter Olsen
Rita Linder Ågheim

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Roger Ågheim

5.3 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.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 14.05.2025 til tirsdag 28.04.2026.

Årsrapport Sjøveien Vest borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Lars Petter Johansen
Styremedlem, Rita Linder Ågheim
Styremedlem, Svein Petter Olsen
Varamedlem styre, Roger Ågheim

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

Sjøveien Vest borettslag består av 12 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0002171013.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 14.04.2026

For Styret i Sjøveien Vest borettslag

Lars Petter Johansen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 Sjøveien Vest borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		639 984	579 984	640 000	685 440
Sentralvarmeavgift		92 400	92 400	92 400	92 400
Strøm elbil-lading		1 644	7 260	7 260	7 260
IN andel renter og avdrag		1 407 919	1 454 384	1 455 920	1 379 160
Andre inntekter	1	70 938	193 655	15 000	0
Sum inntekter		**2 212 884**	**2 327 683**	**2 210 580**	**2 164 260**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	1 020	612	0	1 020
Styrehonorar	3	20 000	12 000	0	20 000
Revisjonshonorar	4	5 525	6 250	6 500	4 460
Forretningsførerhonorar		47 676	52 404	54 700	51 268
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		7 784	1 569	0	8 407
Drift/vedlikehold	5	275 740	100 748	75 000	82 258
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	23 389	0	0	1 000
Drift/vedlikehold heiser	5	30 140	21 436	30 000	34 284
Kabel-tv/internett		89 856	83 684	82 500	91 522
Forsikringer	6	61 944	55 258	59 200	64 855
Kommunale avgifter		276 429	257 868	277 900	302 517
Fellesstrøm		45 897	55 570	75 000	58 731
Renhold, fellesareal		25 507	23 318	25 000	25 690
Verktøy, driftsmateriell, inventar		20 324	1 005	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		517	679	1 000	344
Telefon og porto		0	0	600	206
Drift maskiner		1 494	658	0	1 000
Kontingenter		9 097	8 697	8 000	9 212
Andre driftskostnader	7	12 913	2 923	15 000	11 700
Avskrivninger	8	21 674	21 674	21 700	21 675
Sum kostnader		**976 926**	**706 354**	**732 100**	**790 149**
DRIFTSRESULTAT		**1 235 958**	**1 621 329**	**1 478 480**	**1 374 111**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		29 299	26 242	0	0
Rentekostnader		1 407 919	1 454 385	1 455 920	1 379 300
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 378 620**	**-1 428 143**	**-1 455 920**	**-1 379 300**
RESULTAT		**-142 662**	**193 186**	**22 560**	**-5 189**
Overført til egenkapital		0	193 186	0	0
Overført fra egenkapital		-142 662	0	0	0

Balanse 2025 Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		4 755 600	4 755 600
Bygninger		46 324 400	46 324 400
Andre anleggsmidler		82 195	103 869
Sum varige driftsmidler	**8**	**51 162 195**	**51 183 869**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**51 162 195**	**51 183 869**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		91 175	86 521
Kundefordringer		840	0
Andre fordringer		0	1 750
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	254 741	369 096
Sum omløpsmidler		**346 756**	**457 367**
SUM EIENDELER		**51 508 950**	**51 641 236**

Balanse 2025 Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		254 184	396 846
Sum egenkapital	**10**	**314 184**	**456 846**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	25 540 000	25 540 000
Borettsinnskudd	12	25 540 000	25 540 000
Sum langsiktig gjeld		**51 080 000**	**51 080 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 535	3
Mellomregning		50	0
Leverandørgjeld		96 614	96 432
Påløpte renter		7 207	7 955
Annen kortsiktig gjeld		1 360	0
Sum kortsiktig gjeld		**114 766**	**104 390**
Sum gjeld		**51 194 766**	**51 184 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 508 950**	**51 641 236**
Pantstillelser	**13**	**51 080 000**	**51 080 000**

Sjøveien Vest borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Lars Petter Johansen Styreleder	Rita Linder Ågheim Styremedlem	Svein Petter Olsen Styremedlem

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 70 938,- gjelder utbetaling av tilbakehold til borettslaget.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	1 020	612
Sum	**1 020**	**612**

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 20 000,-. Hele beløpet tilfaller styrets leder.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	5 525	6 250
Sum	**5 525**	**6 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	26 107	35 039
6602 Drift/vedlikehold VVS	11 208	24 682
6603 Drift/vedlikehold elektro	3 133	7 463
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	235 293	33 565
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	23 389	0
6608 Drift/vedlikehold heiser	30 140	21 436
Sum	**329 269**	**122 185**

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	61 944	55 258
Sum	**61 944**	**55 258**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling	5 004	504
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 736	1 695
7781 Verktøy, redskaper og maskiner	2 641	0
7782 Andre bomiljøkostnader	3 532	724
Sum	**12 913**	**2 923**

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ans.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	4 755 600	4 755 600			4 755 600	2018
Bygninger	46 324 400	46 324 400			46 324 400	2019
Ladestasjon el-bil	99 179	68 599		9 918	58 681	2021
Robotgressklipper	58 783	35 270		11 757	23 513	2022
Sum varige driftsmidler	**51 237 962**	**51 183 869**		**21 675**	**51 162 194**	

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 2018 for kr 4 755 600,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1506.09.28190	254 741	369 096
Sum	**254 741**	**369 096**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89 %. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 29 298,94 i 2025.

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	60 000	60 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	396 846	203 660
Årets resultat	-142 662	193 186
Sum egenkapital pr. 31.12.	**314 184**	**456 846**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 12.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bygninger
Lånenummer:	**12138023832**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2058
Opprinnelig lånebeløp:	25 540 000
Lånesaldo 01.01:	25 540 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**25 540 000**
Saldo 5 år frem i tid:	25 540 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138023832	1	2 545 000	2 545 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 145 000	2 145 000
	2	2 095 000	4 190 000
	1	2 045 000	2 045 000
	2	1 845 000	3 690 000
	2	1 795 000	3 590 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12138023832 har første avdrag 30.06.2034 med kr 256 382	1	2 545 000	4 258
	1	2 495 000	4 174
	1	2 445 000	4 091
	1	2 395 000	4 007
	1	2 145 000	3 589
	2	2 095 000	3 505
	1	2 045 000	3 421
	2	1 845 000	3 087
	2	1 795 000	3 003

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.

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	25 540 000	25 540 000
Sum	**25 540 000**	**25 540 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 51 080 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 51 080 000,- pr. 31.12.

Noter Sjøveien Vest borettslag orgnr: 921 174 497

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**352 977**	**138 116**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-142 662	193 186
Tilbakeføring avskrivninger	21 674	21 674
B. Årets endring disponible midler	**-120 987**	**214 861**
C. Disponible midler	**231 990**	**352 977**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	346 756	457 367
Kortsiktig gjeld	-114 766	-104 390
Disponible midler	**231 990**	**352 977**

Resultat og balanse med noter for Sjøveien Vest borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sjøveien Vest borettslag

Styreleder	Lars Petter Johansen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Rita Linder Ågheim (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Svein Petter Olsen (sign.)	07.04.2026

Helgeland reVisjon

Til generalforsamlingen i Sjøveien Vest borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sjøveien Vest borettslag som viser et underskudd på NOK 142 662. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Mo i Rana, 08.04.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

Båsmoen 22.04.2026

Til : Generalforsamlingen i Sjøveien Vest Borettslag 2026

Fra Heidi Julianne Johansen Andelseier nr 207

FORSLAG TIL SUPPLEMENT I VEDTEKTENE

Foreslår herved at det tas inn i vedtektene for borettslaget at røyking på balkongene ikke er tillatt.

Det er ikke et problem idag i vårt borettslag men det er et stort problem i mange andre borettslag rundt omkring.

Forslaget er ment for å hindre at det kan oppstå i fremtiden.

Mvh Heidi Julianne Johansen

Heidi Julianne Johansen

1

Vedlegg


BOLIGSERVICE HELGELAND
TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!
Vaktmester & Byggdrift
Vedlikehold og reparasjoner
Plenklipp og snørydding
Avfallshåndtering
Tilsyn og ettersyn
Snekkerarbeid
Drift og overväking av tekniske anlegg
Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
Dokumentasjonshåndtering
Brannsikkerhet & Salg
Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger
Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr
Varmepumper
Installasjon av varmepumper
Service og vedlikehold av varmepumper
VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND
Erfaring og profesjonelle fagfolk
Pålitelig service og raskt oppfölging
Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap
post@boligservicehelgeland.no
Telefon: 751 55 557

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sjøveien Vest borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 17:00 - Scandic Meyergården Hotel.

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: Lars Petter Johansen.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Av lagets andelseiere møtte 9 personer, av disse 7 med stemmerett. Det forelå 2 fullmakter.

Til sammen 9 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart. Det ble spesielt stilt spørsmål ved andre inntekter på kr 70.938,- Dette er utbetaling fra utbygger av tilbakeholdte midler for 4 leiligheter, som i utgangspunktet var frigitt fra

utbygger til borettslaget på ca. kr 100.000, men som andelseierne heller ønsket åfrigi til utbygger. Utbygger inngikk avtale med styret om utbetaling til borettslaget, men med fradrag for påløpte kostnader i forbindelse med møter etc, med de 4 andelseierne.

Svein Tore Falch ba om protokolltilførsel: Er det lovlig for styre å inngå avtale med utbygger om utbetaling av disse pengene?

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Forslag til supplement i vedtektene

Forslag om at det tas inn i vedtektene at røyking på balkongene ikke er tillatt.

Det ble redegjort for grunnlag for saken.

Vedtak:
Saken trekkes.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:
Svein Petter Olsen
Rita Linder Ågheim

Vedtak:
Følgende ble valgt:
Svein Petter Olsen
Rita Linder Ågheim

2 stemte mot.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Roger Ågheim

Vedtak:
Roger Ågheim ble gjenvalgt.

2 stemte mot.

5.3 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:
Lars Petter Johansen ble valgt.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 14.05.2025 til tirsdag 28.04.2026.

Vedtak:

Det utbetales kr 25.000 i styrehonorar for perioden. Fordeling fastsettes av styret.

Protokoll for Sjøveien Vest borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørn Sandstedt (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Lars Petter Johansen (sign.)	28.04.2026

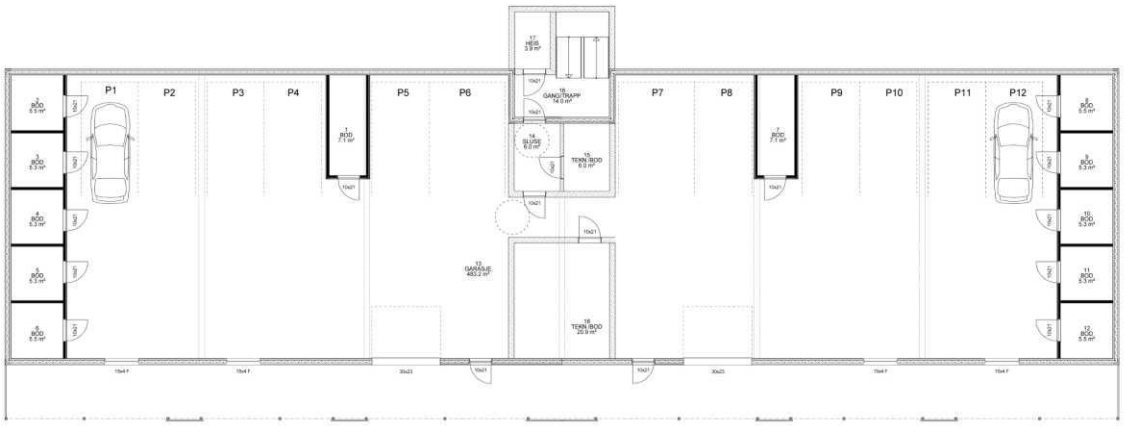
Vedlegg



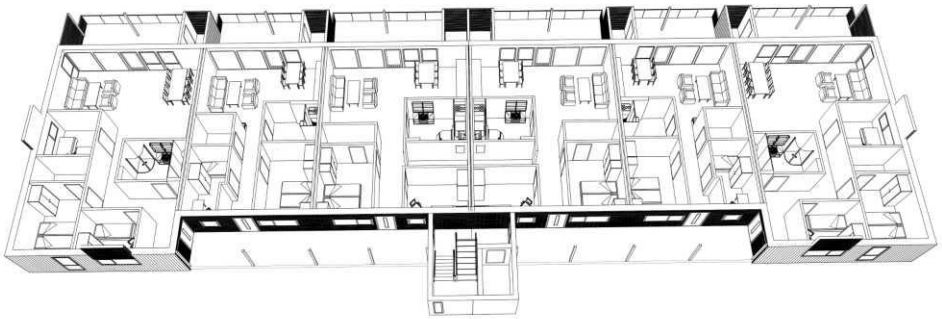
Arealberegninger iht. NS 3940	Bruttoareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig vegg/dekke	Sum BRA
Kjellerplan	605.0	0.0	605.0
1. etg. plan	528.7	18.5	547.3
2. etg. plan	528.7	18.5	547.3
SUM :	1662.5	37.1	1699.6
BYA :	778.0	0.0	778.0

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

Vedlegg



PLAN U. ETG.



Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0
BYA :	778.0	778.0

Helgeland Bolig AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
B	31.10.2017	Bare tekstar rom	JJF
A	24.10.2016	Byggemeldingsmarg	BNL

TILTAKSHAVER	HELGELAND BOLIG AS
BYGGSTLARS	SJØVEIEN VEST
KOMMUNE	RANA

TEGN. INNHOLD	PLAN U ETG			100
PROSJEKT	12-MANNSBOLIG			
ARKITEKT	DATO	SIGN	TEGN.-NR	REV
BeritNL	28.09.2016	BNL	502	B

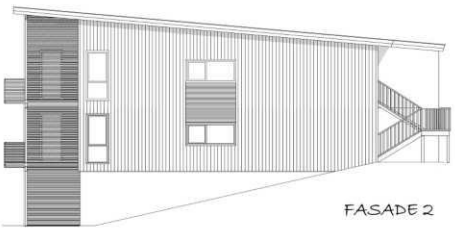
Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

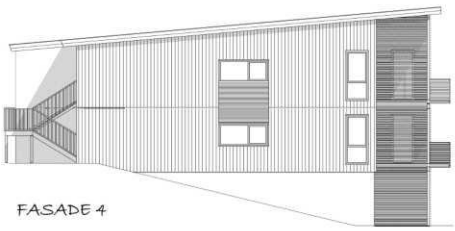
Vedlegg



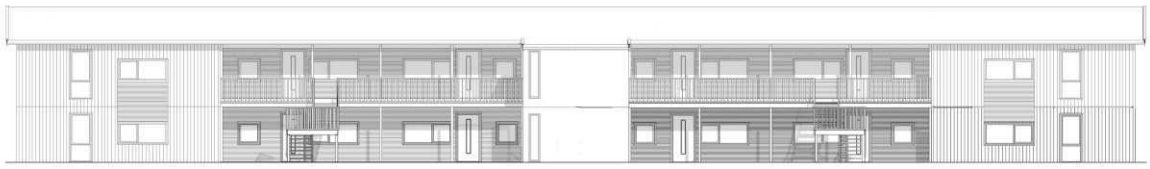
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0
BYA :	778.0	778.0

Helgeland Bolig AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
D	20.11.2017	Høyder iht skisse 15.11.17	JUI
C	03.11.2017	Endelig kappeløsning	JUI
B	02.11.2017	Trappeløsning	JUI
A	24.10.2016	Byggemeldingsmappe	BNL

TILTAKSHAVER: HELGELAND BOLIG AS
BYGGSTED/GBNR: SJØVEIEN VEST
KOMMUNE: RANA

TEGN. INNHOLD: FASADER — BNR.: 100
PROSJEKT: 12-MANNSBOLIG
ARKITEKT: BeritNL — DATO: 28.09.2016 — SIGN: BNL — TEGN.-NR.: 503 — REV.: D

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

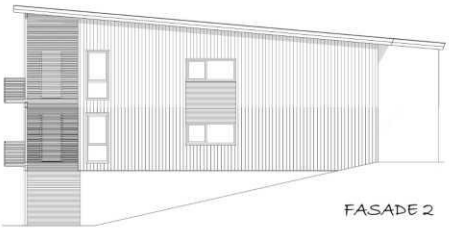
Vedlegg


Helgeland Bolig AS
B 08.11.2017 Oppdatert iht siste endringer JLK
A 24.10.2016 Byggemeldingstegning BNL
REV. DATO: REVISJON: SIGN:
Arkplan
ARKITEKTKONTOR
Kjell Meyersgt. 22 postboks 172
7801 Namsos Tlf: 74 27 53 60
TILTAKSHAVER:
HELGELAND BOLIG AS
BYGGEPLASS:
SJØVEIEN VEST
KOMMUNE:
RANA
TEGN. INNHOLD:
PERSPEKTIV
MÅL:
100
PROSJEKT:
12-MANNSBOLIG
ARKITEKT:
BeritNL
DATO:
28.09.2016
SIGN.
BNL
TEGN. NR.
504
REV.
B
Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

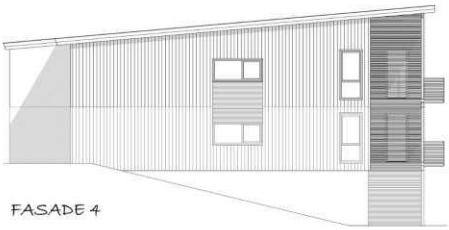
Vedlegg



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 4



FASADE 3

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0
BYA :	756.0	756.0

Helgeland Bolig AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
A	24.10.2016	Byggemeldingsmerking	BNL

TILTAKSHAVER: HELGELAND BOLIG AS
BYGGSTILARS: SJØVEIEN VEST
KOMMUNE: RANA

TEGN. ANSVOLD: BNL
FASADER: 100
PROSJEKT: 12-MANNSBOLIG
ARKITEKT: BeritNL | DATO: 28.09.2016 | SIGN: BNL | TEGN.-NR.: 503 | REV.: A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

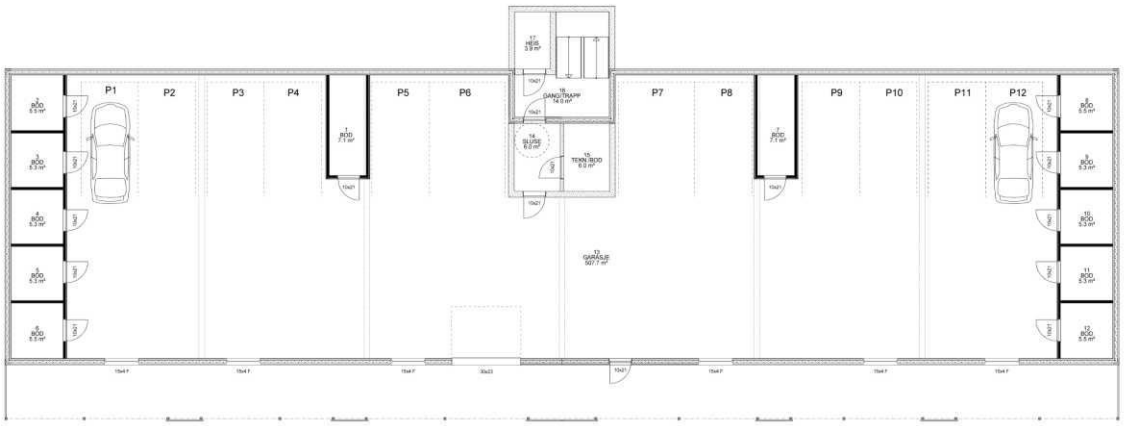
Vedlegg



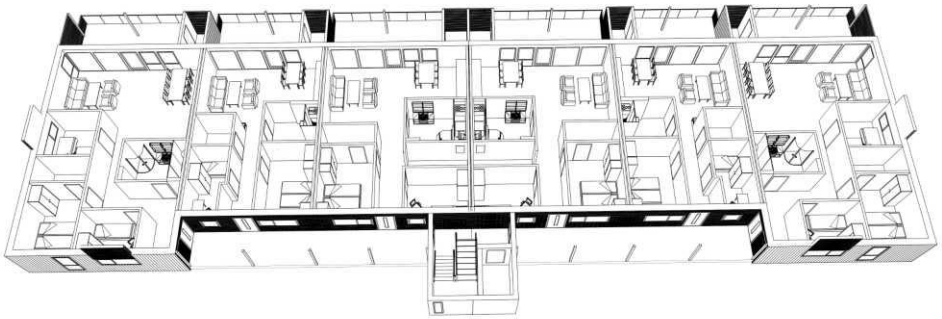
Arealberegninger iht. NS 3940	Bruttoareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig vegg/sjakter	Sum BRA
Kjellerplan	605.0	0.0	605.0
1. etg. plan	528.7	18.5	547.3
2. etg. plan	528.7	18.5	547.3
SUM :	1662.5	37.1	1699.6
BYA :	756.0	0.0	756.0

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen
Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

Vedlegg



PLAN U. ETG.



Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²	
	Pr etasje	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0
BYA :	756.0	756.0

Helgeland Bolig AS

REV	DATO	REVISJON	SIGN.
A	24.10.2016	Byggemeldingsmegning	BNL

TILTAKSHAVER	HELGELAND BOLIG AS
BYGGSTILARS.	SJØVEIEN VEST
KOMMUNE	RANA

TEGN. INNHOLD				BNL
PLAN U ETG				100
PROSJEKT				
12-MANNSBOLIG				
ARKITEKT	DATO	SIGN	TEGN.-NR.	REV.
BeritNL	28.09.2016	BNL	502	A

Vi forbeholder oss retten til å endre på utformingen av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Arkplan AS ikke medvirker i.

Rana kommune

ARKPLAN AS
Postboks 172
7801 NAMSOS

Mo i Rana, 18.11.2020

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2016/3374-34	135/125	OPPMÅL/ILAS	

Midlertidig brukstillatelse - nybygg seksmannsbolig - Sjøveien 6

Rana kommune godkjenner søknaden deres om midlertidig brukstillatelse for ombyggingen, fasadeendringen og etableringen av oljeutskiller.

Tillatelsen gjelder hele tiltaket. Gjenstående arbeider av mindre betydning er oppgitt å være sikring av lekeplass med gjerde mot vei.

Vi godkjenner søknaden fordi

- dere har sendt inn den dokumentasjonen vi trenger for å kunne gi midlertidig brukstillatelse
- dere har bekreftet at bygningen er tilstrekkelig sikret slik at det ikke er farlig å ta det i bruk

Hva må til for at dere kan få ferdigattest?
Før dere kan søke om ferdigattest må dere:

- utføre ny sluttkontroll og sende oss dokumentasjon på at kontrollen er utført
- sende oss erklæring om at arbeidet er ferdig
- sende oss sluttrapport som viser hvor og hvordan avfallet er håndtert

Dere må søke om ferdigattest før 01.12.2020
Hvis det som gjenstår av arbeid ikke er utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om at dere må ferdigstille arbeidet.

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2018/3766.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

Dere har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk
- plan- og bygningsloven § 21-10, tredje ledd

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2018/3766.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås

fagleder
seksjon for byggesak

Irma Liland
saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

Rana kommune

ARKPLAN AS
Postboks 172
7801 NAMSOS

Mo i Rana, 22.10.2021

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2016/3374-36	135/125	OPPMÅL/ILAS	Silje Storstad

Ferdigattest - nybygg - Sjøveien 6 og 8

Vi viser til søknad om ferdigattest som vi mottok 1. juli, 30. september 2021 og tilleggsdokumentasjon 5. oktober 2021.

Kommunens vedtak
Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for riving av bygg og oppføring av nybygg.

Vi godkjenner søknaden fordi

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

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2016/3374.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager

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

- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

Faktura
Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen (sendes til tiltakshaver) viser hva det betales for.

Dere har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk
- plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon Tlf.:75145000 eller på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2016/3374.

Dere finner mer informasjon på hjemmesiden vår www.rana.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder
byggesak

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.:75145000

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Rana	1833	135	125	0	0

Oversiktskart



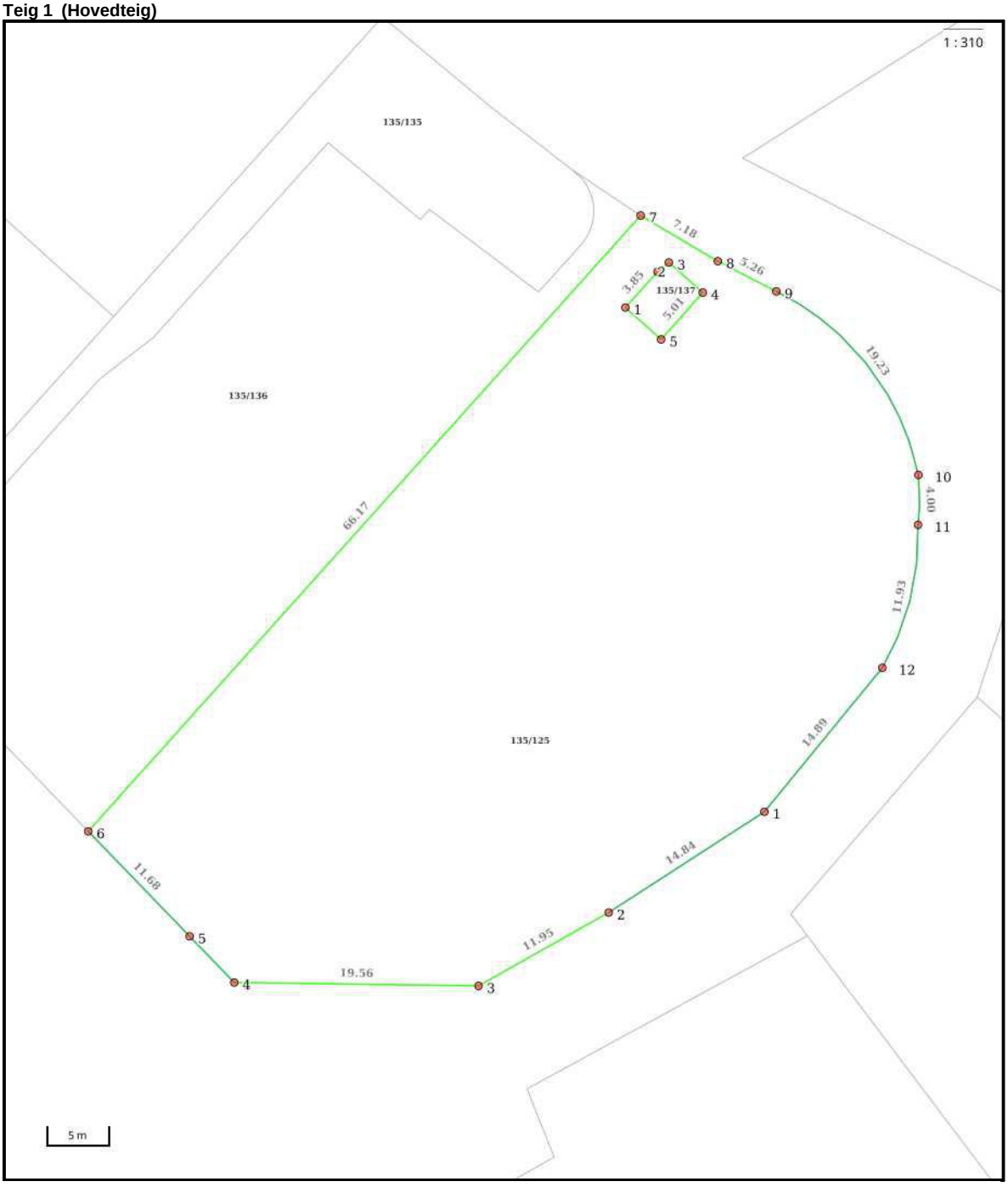
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

Vedlegg

Areal og koordinater

Areal: 2 325,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 356 870,17	459 643,46	14,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 356 862,12	459 630,99	11,95m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 356 856,26	459 620,57	19,56m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 356 856,53	459 601,01	5,13m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 356 860,22	459 597,44	11,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 356 868,61	459 589,32	66,17m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 356 917,82	459 633,55	7,18m	Tatt fra plan	10	-116,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 356 914,17	459 639,73	5,26m	Tatt fra plan	10	-108,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 356 911,76	459 644,41	19,23m	Tatt fra plan	10	21,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 356 897,09	459 655,79	4,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	16,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 356 893,10	459 655,76	11,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	21,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 356 881,68	459 652,90	14,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 356 910,47	459 632,33	3,85m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 356 913,33	459 634,90	1,18m	Tatt fra plan	10	2,97	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 356 914,07	459 635,81	3,63m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 356 911,66	459 638,52	5,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 356 907,92	459 635,19	3,83m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([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.

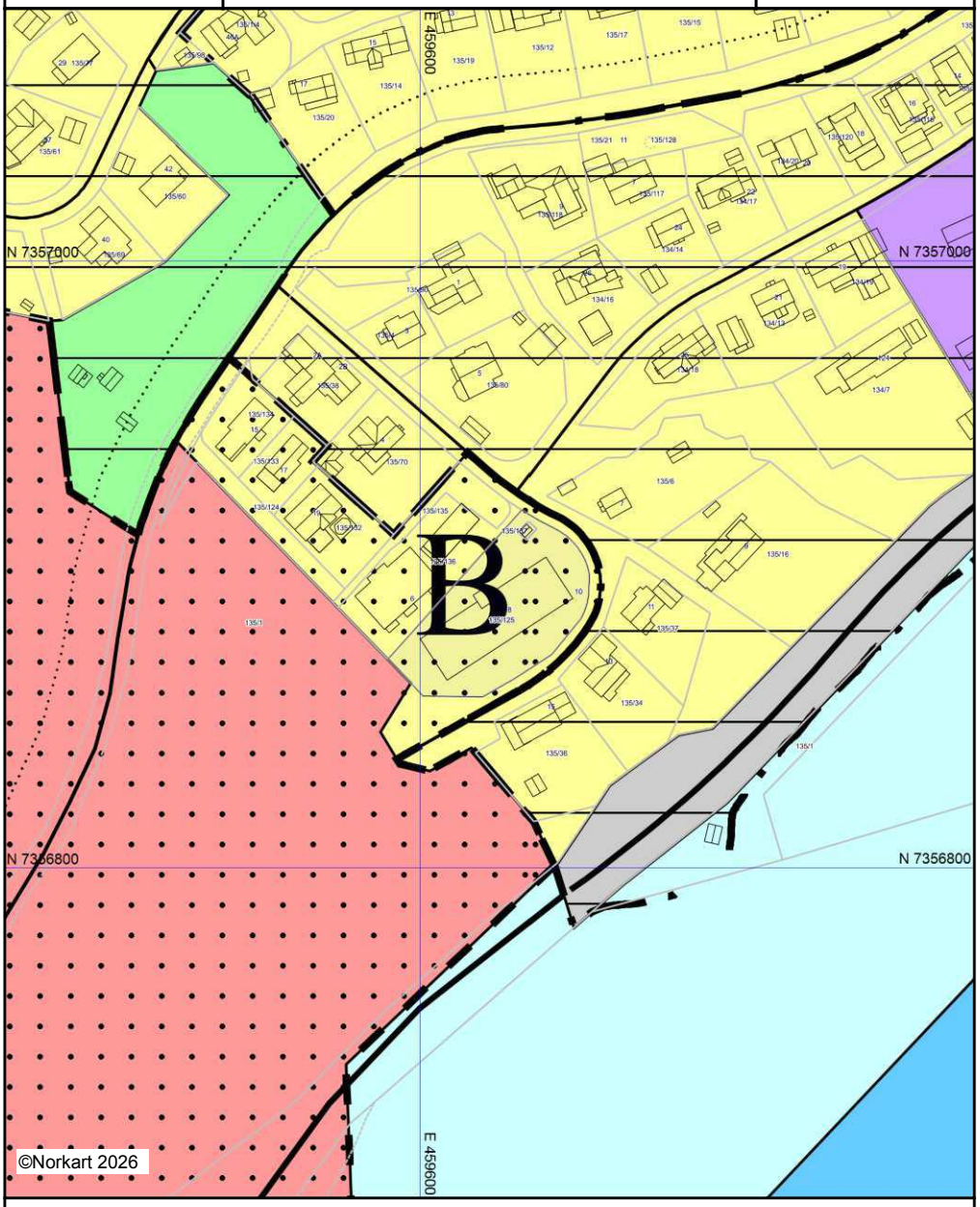
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 135/125
Adresse: Sjøveien 8
Dato: 06.07.2026
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.

Kommunedelplan
Mo og omegn

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

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

PLANKART

AREALFORMÅL — PBL § 11-7

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

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

HENSYNSSONER — PBL § 11-8 a-f

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

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

BESTEMMELSESOMRÅDER — PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

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

RETTSVIRKNING PBL § 11-6

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

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

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

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

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

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

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

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

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

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

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

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

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

BESTEMMELSER:

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

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

1.3 REKKEFØLGEKRAV PBL § 11-9 nr.4

BESTEMMELSER:

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

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

BESTEMMELSER:

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

	tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal • være lett tilgjengelig fra boligen, • ha en god form, • ikke være støyutsatt, • være relativt flatt, og • ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol. • skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m^2 skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten. "Restareal" som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal. <u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor) Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.
Lek og uterom	Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5. Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol. Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.
Byakser #3	Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at

	aksene fremheves.

RETNINGSLINJER

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

1.5 PARKERING PBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

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

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

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

1.7 KULTURMINNER PBL § 11-9 nr.7

BESTEMMELSER:

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

1.8 SKRED OG FLOM PBL § 11-9 nr.8

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINJER:

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

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7 nr.1

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

2.1 BOLIGBEBYGGELSE PBL § 11-7, nr 1

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

BESTEMMELSER:

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger: • Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse. • Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse. • Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m^2 BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstille generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8 • Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.
Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavei er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringssone for jernbane. Se bestemmelser 7.

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

BESTEMMELSER:

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

2.3 SENTRUMSFORMÅL OG FORRETNINGER PBL §11-7 nr. 1

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

BESTEMMELSER

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Bygge-høyder	Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrukket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold: - Sol/skyggevirkning i firhold til kvartalet og tilgrensende byrom - Virkninger for naboskap - Lokalklima (f.eks vindforhold) - Parkeringsforhold - Estetikk
Handel	Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m^2 og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m^2 er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engros-varer. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m² bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser. Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m^2 for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten. Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m² BRA med ny handel innenfor den uttømmende opplistingen av varegrupper ovenfor. Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.

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

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

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

BESTEMMELSER:

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

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

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

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

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

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

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

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

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

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

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

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

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

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

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

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

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

3.2 AVKJØRSELER PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

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

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

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

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

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

4. GRØNTSTRUKTUR PBL § 11-7 nr 3

4.1 GRØNTOMRÅDER PBL §11-10

BESTEMMELSER:

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m^2 skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.

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

allmenhetens friluftsinteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

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

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

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

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

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

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI — PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader. Tiltak må følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. "Regional plan for vindkraft i Nordland" og "Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune".

b. Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19

c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.

d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:

- Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
- Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

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

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

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

BESTEMMELSER:

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

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

BESTEMMELSER:

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

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

RETNINGSLINGER:

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

6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG — PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

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

RETNINGSLINJER:

Naust	Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen: a. Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. d. Størst tillatt bruksareal er 40 m^2 ved sjøen og 25 m^2 ved innsjø. e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.

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

7. HENSYNSSONER PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

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

7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

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

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

7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

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

7.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

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

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

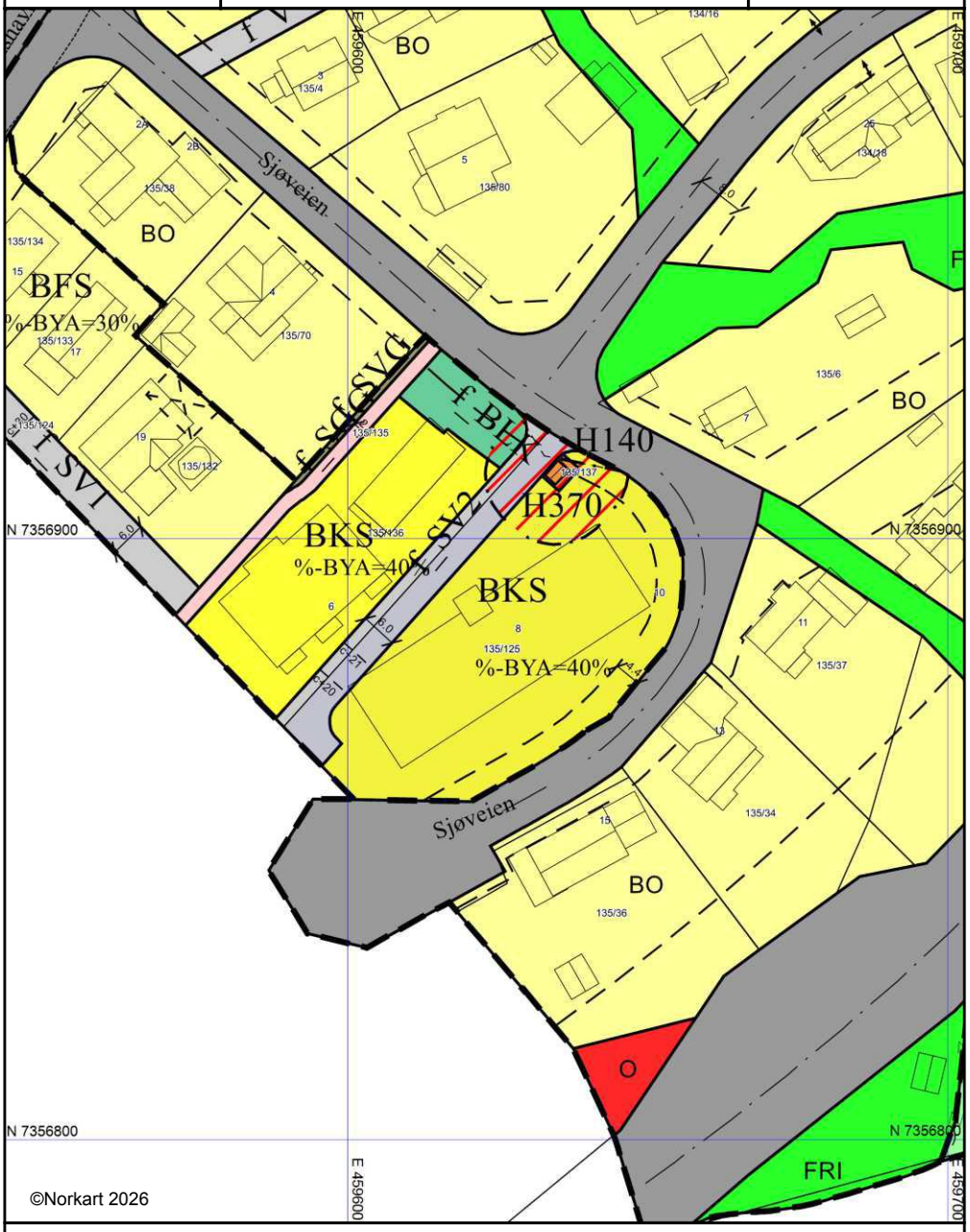
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 135/125
Adresse: Sjøveien 8
Dato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

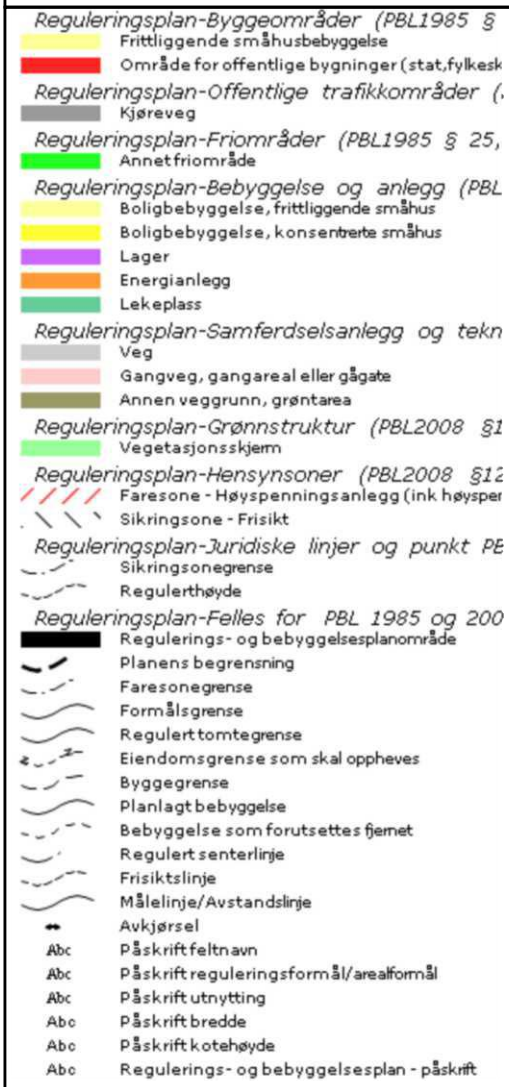
UTM-33



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.

Vedlegg

Tegnforklaring



RANA KOMMUNE
Plankontoret

PlanID
8057

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR SJØVEIEN VEST, BÅSMO

Plan vedtatt
15.12.14

Plan datert:	23.05.14	Bestemmelser datert:	23.05.14
Sist revidert:	25.06.19	Sist revidert:	25.06.19

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning

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

Reguleringsformål.

Følgende reguleringsformål inngår:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse - frittliggende	BFS	*1111*
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BKS	*1112*
Energianlegg (trafo)	BE	*1510*
Lekeplass	BLK	*1610*

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	SV1-2	*2010*
Gangveg	SGG	*2016*

HENSYNSONE

Frisiktsone	H140	*1111*

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING

Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske vurdering for de aktuelle tiltak.

SITUASJONS-PLAN

Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser

- bebyggelsens plassering
- parkering, gang- og kjøremønster
- forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer
- innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus

- areal for uteopphold/lek
- areal for snølagring
- avfallshåndtering, plassering av søppeldunker/containere

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.

OPPFYLLING Bekkesig fra kilde tillates lagt i rør og terrenget tillates fylt opp.

UTEAREAL Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.

VEIBYGGING Veibygging skal foregå mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

AV-KJØRSLER Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.

§ 3
REKKEFØLGE

REKKEFØLGE Før det kan gis ferdigattest til boliger skal lekeplass med fysisk skille mot boligareal og gjerde mot veg, felles uteoppholdsarealer, felles parkeringsplasser, gang- og kjøresoner opparbeides og tilrettelegges.

Ved bygging nært nedgravd høyspentkabel må denne flyttes i henhold til krav fra eier av kabel.

§ 4
EIERFORM

EIERFORM Lekeplass, kjøreveger og gangveg f_BLK, f_SV1, f_SV2 og f_SGG har felles eierform.
Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG
a. Boligbebyggelse frittliggende

BYGGE-HØYDE For saltak skal bebyggelses mønehøyde ikke overstige 6,3 m over eksisterende gjennomsnittlig terreng.

For pult- og flatt tak skal bebyggelses gesimshøyde ikke overstige 5,8 m over eksisterende gjennomsnittlig terreng.

(rev. 25.06.19)

TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) samlet for BFS skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. Det tillates inntil 4 frittliggende eneboliger innenfor BFS.
UTFORMING	Det tillates flatt-, pult eller saltak i området. *(rev. 25.06.19)* Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 30 grader. *(rev. 25.06.19)* Det tillates ikke rekke- eller kjedehus eller frittliggende garasjer. Ved behandling av søknad om tiltak skal kommunen se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form, farge og materialbehandling som harmonerer med omkringliggende boligbebyggelse.
GARASJER/ BILOPP-STILLING	For hver boenhet skal det være minst 2 biloppstillingsplasser hvorav en plass i garasje. Garasje skal være integrert i boligbygg.
AVKJØRSEL	Boligtomtene skal ha avkjørsel fra felles kjøreveg, f_SV1.

b. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse

BYGGE-HØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 28,7.
PLASSERING	Bebyggelse til opphold for mennesker skal ikke oppføres nærmere enn 10 m fra nettstasjon.
FORMÅL	Det tillates frittliggende eneboliger og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
TILLATT UTNYTTELSE	For konsentrert småhusbebyggelse tillates BYA maks 40 % av regulert område. For frittliggende eneboliger tillates BYA maks 30% av aktuell tomt.
UTFORMING	Ny bebyggelse i BKS skal ha lik takform. Ved behandling av søknad om tiltak skal kommunen se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form, farge og materialbehandling som harmonerer med omkringliggende boligbebyggelse.
GARASJER/ BILOPP-STILLING	For hver boenhet skal det være minst 2 biloppstillingsplasser hvorav en plass i garasje. Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse kan parkering skje i felles parkeringsgarasje/parkeringsplass.
UTEOPPHOLD	Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal MUA skal tilsvare minst 20% av boligenes bruksareal og kan tilfredsstilles ved en kombinasjon av privat og felles uteoppholdsareal. Privat altan/uteplass skal være minst 15 m2 pr boenhet. Ubebygd areal skal opparbeides til uteoppholdsarealer.
AVKJØRSEL	Boligene skal ha adkomst fra felles kjøreveg, f_SV2. Det tillates avkjørsel fra Sjøvegen som vist på plankart.

c. Energianlegg

TILLATT UTNYTTELSE Bebygd areal BYA skal ikke overstige BYA = 15 m2

BYGGE-HØYDE Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 24,5. *(rev. 25.06.19)*

d. Lekeplass

OPP-ARBEIDING Lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen.

Lekeplass skal være nærlekeplass for hele reguleringsområdet. Den skal opparbeides som lekeplass for små barn, med tilpasset lekeutstyr, benker og bord. Lekeplass skal skjermes fra Sjøvegen med gjerde i høyde maks 0,9 m. Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplass og tilgrensende private arealer. Rekkefølgekrav, se § 3

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a.Veg SV

KJØREVEI Felles kjøreveg f_SV1 skal være felles for alle boliger i BFS.
Felles kjøreveg f_SV2 skal være felles for alle boliger i BKS.

Det tillates ikke oppført bygninger i felles veg. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

b. Gangveg SGG

GANGVEI Gangvei skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen.

Gangvei skal opparbeides med fast dekke.

c. Annen veggrunn – grøntareal SVG
(rev. 25.06.19)

ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL Beplanting av svartelistede arter tillates ikke.

Område skal dekkes med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedegne arter.

§ 7
HENSYNSSONER

HØYSPENNING SANLEGG H370

Innen hensynssonen tillates det ikke tilrettelagt for varig opphold eller bebyggelse til dette.

Garasje eller annen bebyggelse til sporadisk opphold kan tillates oppført mer enn 5 m fra trafostasjonen.

(rev. 25.06.19)

Sverre Å. Selfors
Teknisk sjef

ENDRING I BESTEMMELSER FOR PLAN 8057 (jfr. mindre reg.endringer)		
Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
2	25.06.2019	**Byggehøyde (erstatter §5 a):** For saltak skal bebyggelses mønehøyde ikke overstige 6,3 m over eksisterende gjennomsnittlig terreng. For pult- og flatt tak skal bebyggelses gesimshøyde ikke overstige 5,8 m over eksisterende gjennomsnittlig terreng. **Utforming (erstatter §5 a):** Det tillates flatt-, pult eller saltak i området. Saltak skal ha takvinkel mellom 15 og 30 grader. **Byggehøyde (erstatter §5 c):** Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 24,5. **Annen veggrunn – grøntareal SVG (tilleggsbestemmelser til §6)** Beplanting av svartelistede arter tillates ikke. Område skal dekkes med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedegne arter. **Høyspenningsanlegg 370 (tilleggsbestemmelser til §7)** Innen hensynssonen tillates det ikke tilrettelagt for varig opphold eller bebyggelse til dette. Garasje eller annen bebyggelse til sporadisk opphold kan tillates oppført mer enn 5 m fra trafostasjonen.

Revidert 25.06.2019 MODE

Utskriftsdato: 06.07.2026

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.**	135	**Bruksnr.**	125	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjøveien 8, 8616 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

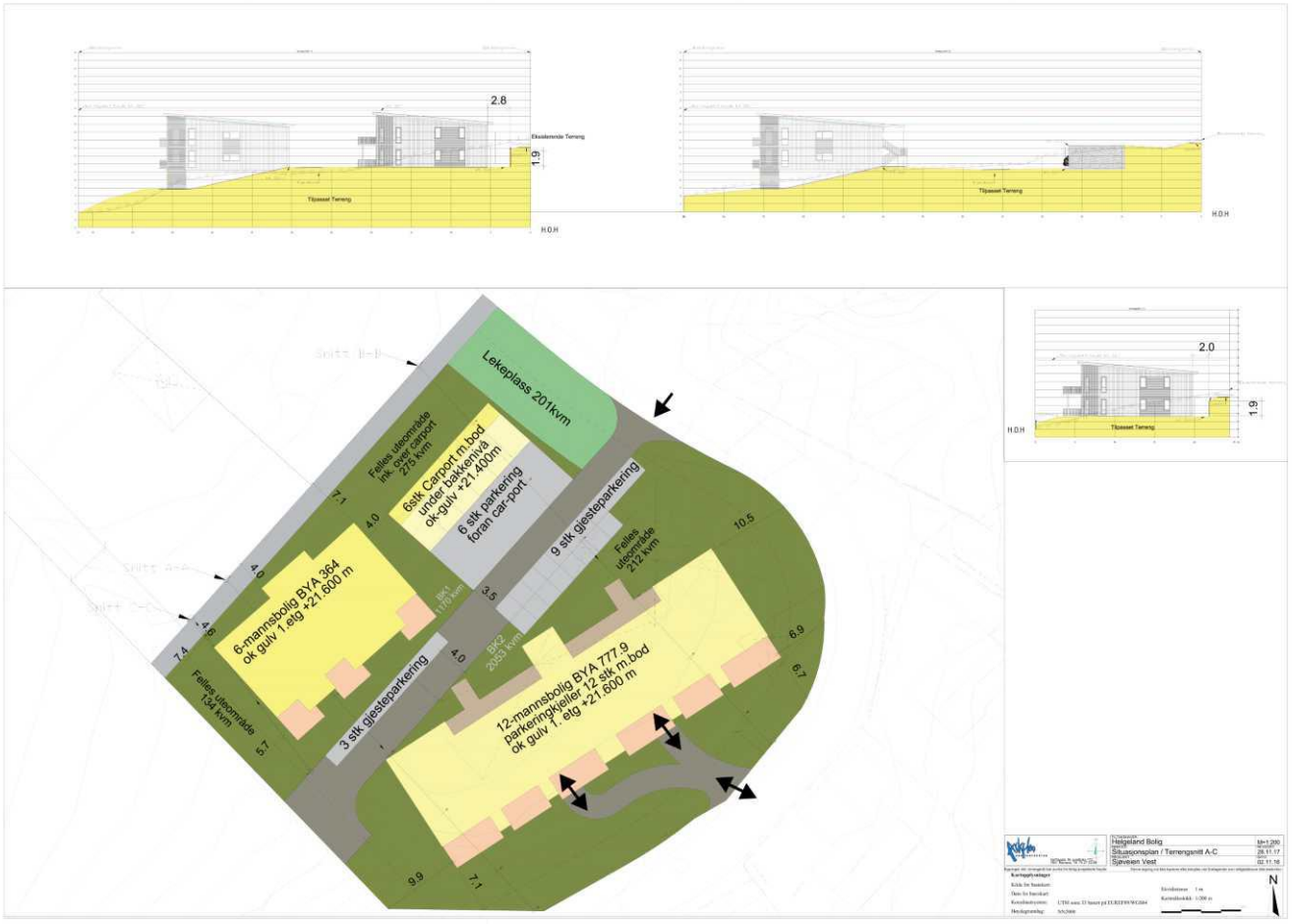
Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 326 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan
	Delareal 2 326 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	8057
Navn	Detaljregulering for Sjøveien vest
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5302/8057_Reguleringsbestemmelser_vedtatt_revidert_25.06.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 027 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BKS
	Delareal 11 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 297 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV2
	Delareal 248 m^2 **RPHensynsonenavn** H370 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Vedlegg


2.8
1.9
Eksisterende Terreng
Tilpasset Terreng
H.O.H
Lekeplass 201kvm
Felles uteområde ink. over carport 275 kvm
6stk Carport m.bod under bakkenivå ok-gulv +21.400m
6 stk parkering foran car-port
9 stk gjesteparkering
Felles uteområde 212 kvm
6-mannsbolig BYA 364 ok gulv 1.etg +21.600 m
BK1 110 kvm
BK2 205 kvm
3 stk gjesteparkering
Felles uteområde 134 kvm
12-mannsbolig BYA 777.9 parkeringkjeller 12 stk m.bod ok gulv 1. etg +21.600 m
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
2.0
1.9
H.O.H
Tilpasset Terreng
Helgeland Bolig
Situasjonsplan / Terrengsnitt A-C
Sjøveien Vest
N

SJØVEIEN 8

Nabolaget Båsmoen/Ånes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Steneset 152 Linje 100	**3 min** 0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**13 min** 8.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**19 min**

SKOLER

Båsmo barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 17 klasser	**12 min** 1.1 km
Frikult grunnskole (1-10 kl.) 34 elever, 2 klasser	**23 min** 1.9 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**8 min** 5.4 km

> «Rolig og barnevennlig strøk nær skole, barnehage og turterreng med skianlegg.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

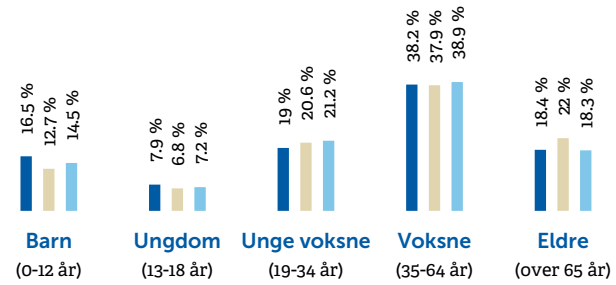
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Båsmoen/Ånes	1 430	602
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Båsmobakken barnehage (1-5 år) 75 barn	**6 min** 0.5 km
Båsmo barnehage (1-5 år) 73 barn	**8 min** 0.7 km
Frikultbarnehagen Båsmo (1-5 år) 42 barn	**22 min** 1.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Båsmoen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**17 min** 1.6 km
Kiwi Ytteren	**4 min**

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

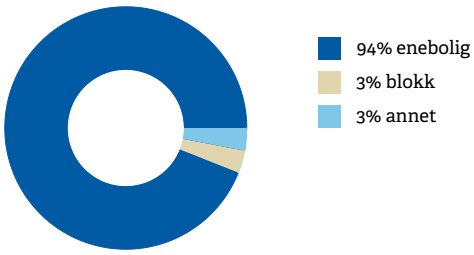
TRAFIKK

Lite trafikk 91/100

SPORT

Båsmo skole Aktivitetshall, ballspill	**13 min** 1.2 km
Ånesodden nærmiljøanlegg grusb... Fotball	**14 min** 1.3 km
Feel24 Mo Ytteren	**6 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**11 min**

BOLIGMASSE

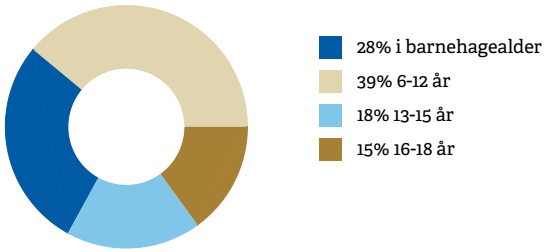


> «Rolig nabolag med fantastiske naboer.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

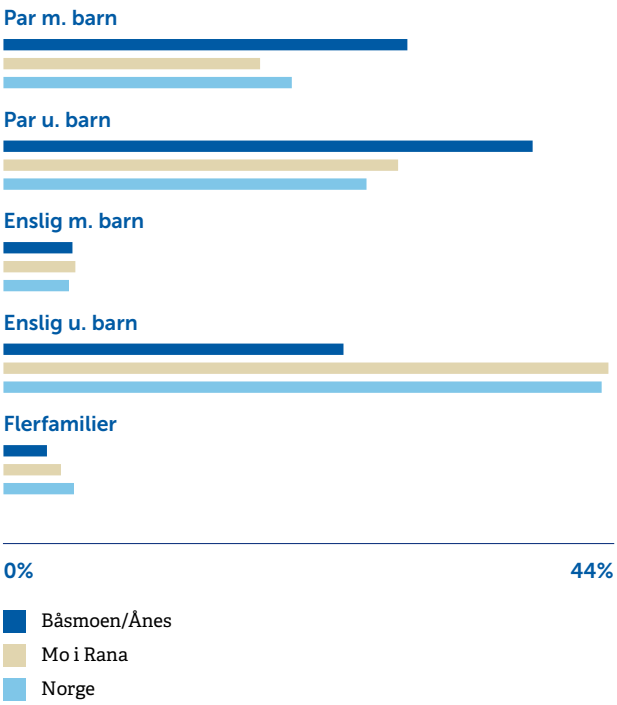
VARER/TJENESTER

Fjordsenteret	**12 min**
Ditt Apotek Ytteren	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



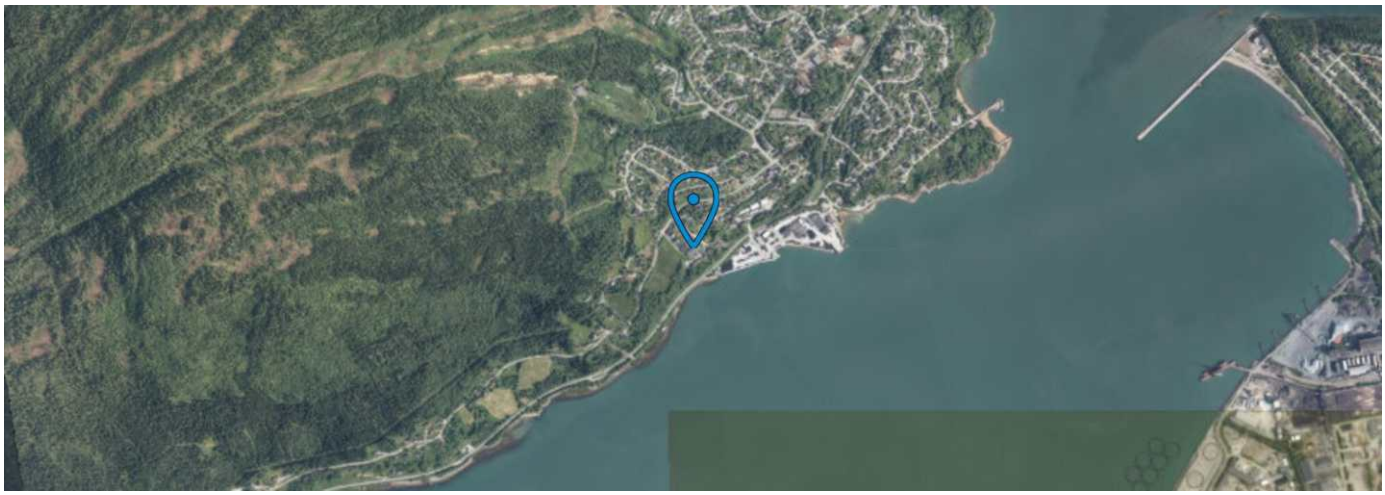
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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 2026





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 2026

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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260197 / Julie Solheim-Jensen, tlf. 414 97 920
Sjøveien 8, 8616 Mo I Rana
Andelsnr. 8 i Sjøveien vest borettslag, org.nr. 921174497, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87260197
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.08.2026

Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no