



Velkommen til

Fridtjof Nansens gate 2 D, 8622 Mo I Rana

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Fridtjof Nansens gate 2 D
8622 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	91 860,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 391 860,-
Andel fellesgjeld	kr	147 887,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 539 747,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 500,-

BRA/BRA-i	93 / 87 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Etasje	3

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

Her selges nå ei romslig leilighet i et trivelig sameie, midt i sentrum av Mo. Parker bilen i sameiets felles garasjeanlegg, og velg om du vil bruke trappene eller heis for å komme til leiligheten i 3. etasje. Leiligheten byr på 2 romslige soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til balkong. Det er bod både i leiligheten og i garasjeanlegg. Sameiet har også en hyggelig takterrasse hvor både sol og utsikt kan nytes på fine dager.

Leilighetens er beliggende midt i sentrum, med gangavstand til alle fasiliteter, slik at du kan la bilen stå trygt i garasjeanlegget. Her kan du flytte inn i et veldrevent sameie med god økonomi. Særdeles lav fellesgjeld gir lave månedlige felleskostnader.

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!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fridtjof Nansens gate 2 D, 8622 Mo I Rana

Registerbetegnelse

Gnr. 20, Bnr. 19, Fnr. 361, Snr. 2, Rana kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 447 887,-
Prisantydning	kr	3 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	147 887,-
Omkostninger	kr	91 860,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 391 860,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 539 747,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 549 647,-

Omkostninger

Adm.gebyr overføring feste kr 4 600,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 86 170,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring selveierleilighet/rekkehus kr 9 900,-

Sum omkostninger kr 91 860,- 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.

Festeavgift per år kr 66 750,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 6 500,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Festeavgift, bygningsforsikring, belysning og strøm i fellesareal, snørydding, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, renovasjonsavgift, kabel-TV-internett, ytre vedlikehold og forretningsfører.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 1 400 000,- pr 23-12-2025

Renter og avdrag

Låne nummer: 15161403005, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.12.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 23.12.2025: 1 400 000

Andel av saldo: 147 887

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 30.06.2045)

Flytende rente

Refinansiering, rehab. heis og tak

Sameiet hadde i 2024 et overskudd på kr 364 045,-, og budsjetterer for 2025 med overskudd på kr 40 939,-.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Avdragsfri periode utløper 30.06.2026

Felleskostnader etter avdragsfri periode vil med oppgitt rentesats/betingelser øke med kr 316. pr. måned.

Sameiets styreleder informerer om at dette ikke vil medføre økning i felleskostnadene, da disse ble justert fra 1. 1. 2026.

Forretningsfører

Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149

Postboks 1013, 8602 MoIRana

post@helgelandbbl.no tlf. 75137000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA - i: 87 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 5 m²

GUA: 93.00 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 eksternt 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

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

3

Parkering

Biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiets eiendom

Gnr. 20, Bnr. 19, RANA kommune.

Tomtestørrelse 141 m². Tomtearealet er hentet ut fra matrikkelkartet. Felles festet tomt, med asfaltert gårdsplass.

Festeavgiften betales av sameiet, og betjenes av felleskostnadene.

Bortfester: Allstad Grunneiendom AS

Byggeår

1952 ifølge kommunen.

Innhold

Boligen har følgende planløsning:

3.etasje: Entré, bad, 2 soverom, gang, kjøkken, stue.

I tillegg medfølger det en bod tilknyttet 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.

Standard

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

Oppgraderinger i nyere tid:

Nytt gulv i stuen i 2025.

Noe komplettering av elektrisk anlegg på kjøkkenet i 2025.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenskåp med ett-greps blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplaten og overskåp.

Det er integrert kjøll/fryseskåp, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:

Vegger er tekket med baderomsplater. Himlingen er tekket med malte plater. Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 19 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskåp, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med belegg, laminat og parkett. Vegger er tekket med malt strie. Himlinger er tekket med himlingsplater, malte plater og er av malt betong.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Hovedstoppekran montert i vegg bak i servantskåp på kjøkkenet.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

Elektrisk anlegg:

El-skap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Måler plassert i felles skap i parkeringskjelleren.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. jordfeilbryter.

Branntekniske forhold:

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

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

TG IU

- Våtrom, 3. etasje, Bad, Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Utvendig

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

- Dører: Det er avvik: Dørvrider og låsbeslag på inngangsdøren har noe

overflatekorrosjon (oksidasjon/irrdannelse) Terrassedøren er utvendig værslitt og det er registrert løse pakninger.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik:

Terrassedekket er svært værslitt og det er antydning til råteskader

Innvendig

- Overflater: Det er avvik: Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Største målte planavvik er målt i stuen.

- Pipe og ildsted: Det er avvik: Det frarådes å montere ovn til skorsteinen, før denne er kontrollert av feietjenesten.

- Dører: Det er avvik: Dører og dørlister har noe bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør- system. Rørfordelerskap ble ikke lokalisert ved befarng.

- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Våtrom, 3. etasje, Bad, Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i

henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

- Våtrom, 3. etasje, Bad, Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert skader i sokkelfliser.
- Våtrom, 3. etasje, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Kjøkken, 3. etasje, Kjøkken, Overflater og innredning: Det er avvik: Det er registrert fuktsvell i benkeplateskjøter.

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

Utdrag av selgers egenerklæring:

14. Ildsted/ åpen peis ble demontert i 2022.

16. Det har tidligere vært påpekt feil i det elektriske anlegget, som i 2025 ble utbedret av Haaland.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Taket er tekket med asfaltpapp.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er utvendig tekket med fasadeplater.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbelthøyde balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:

Terrasse på ca. 4,5 m² med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. I tillegg har leiligheten rett til å disponere felles takterrasse.

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

Leiligheten ligger midt i sentrum av Mo i Rana, kun ca. 200 meter fra gågata. Her har du alt du trenger av butikker, offentlige kontorer, restauranter og utesteder i umiddelbar nærhet.

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

Selger er en organisasjon og fullmektig for salget har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Bygget er oppført i ca 1952, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Bygget har ferdigattest datert 21.12.2004, ifm ombygging av bygget. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme.

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

Energimerking

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

Internett- og tv-leverandør

Fiber fra Signal/Altibox.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: KDPBU2024

Navn: Kommunedelplan for byutvikling

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsformål: Forretning/Kontor

Feltbetegnelse: KF

Plannavn: Sentrum sør

Planidentifikasjon: 2077

Ikrafttredelsesdato: 18.06.1996

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetatens boligverdikalkulator.

kr 782 789,- for 2025

Andre opplysninger

Meglere 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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier

Frelsesarmeens Eiendommer as

Heftelser og servitutter

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 634

Dato: 12.05.1938

ÅRLIG AVGIFT NOK 90

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 1103
Dato: 10.03.2003
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 5

Reseksjonering
Dagboknr.: 1531891
Dato: 20.12.2019
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27 / 100

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Meglernes vederlag

Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

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 07-11-2025.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 07.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.12.2025
Energjattest
Vedtekter, datert 25.06.2018
Regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 2025
Bygningstegninger, datert 02.07.2002
Ferdigattest, datert 21.12.2004
Seksjonering, datert 10.03.2003
Matrikkelrapport, datert 29.10.2025
Grunnkart, datert 29.10.2025
Reguleringsplan, datert 18.06.1996
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering

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

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA, Dronningensgate 8B, 0152 Oslo, tlf. 57720375

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

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
E-post: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

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











Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

3-roms selveierleilighet i sameie
 Fridtjof Nansens gate 2 D, 8622 MO I RANA
 RANA kommune
 gnr. 20, bnr. 19, snr. 2, fnr. 361

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 31.10.2025 Rapportdato: 07.11.2025 Oppdragsnr.: 12315-2506 Referansenummer: BD3777
 Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Medansvarlig



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



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



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot bygge regler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstingenøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tomteforhold.

3-roms selveierleilighet i sameie - Byggeår: 1952

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002. Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbeltfløyet balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 4,5 m² med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv er teknet med beleg, laminat og parkett.

Vegger er teknet med malt strie.

Himlinger er teknet med himlingsplater, malte plater og er av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har mursteinspipe. Det er ingen monterte ildsteder i respektive leilighet.

Pipen ble sist feiet i 2021.

Siste tilsyn ble utført i 2011.

Kommentar fra feietjenesten: Det frarådes å montere ovenn til skorsteinen, før denne er kontrollert av feietjenesten.

Tett trapp med beleg i inntinn og håndløper av tre på vegg. Innvendig har boligen malte speilører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra ukjent årstall, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er teknet med baderomsplater.

Himlingen er teknet med malte plater.

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplaten og overskap.

Det er integrert kjøøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten varmes opp med fjernvarme via radiatorer

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

El-skap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Måler plassert i felles skap i parkeringskjelleren.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. jordfeilbryter.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

3-roms selveierleilighet i sameie

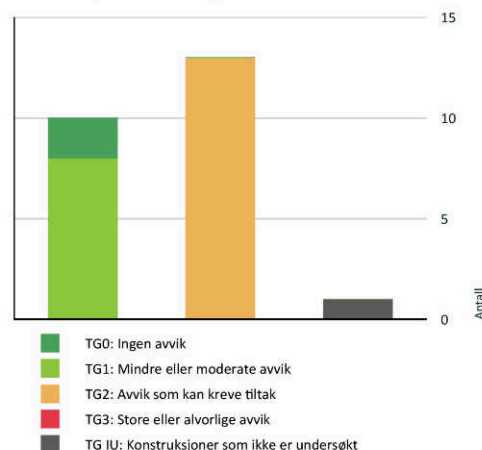
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest fra byggeåret i kommunens arkiver.

Det foreligger imidlertid tegninger fra ombygging i 2002 som samsvarer med dagens planløsning. Videre foreligger det en ferdigattest datert 21.12.2004 med adresse Sørlandsveien 56. Denne ferdigattesten, samt tilhørende tegninger, gjelder for eiendommen som i dag har adresse Fridtjof Nansens gate 2 D (Gnr. 20, Bnr. 19, Fnr. 361).

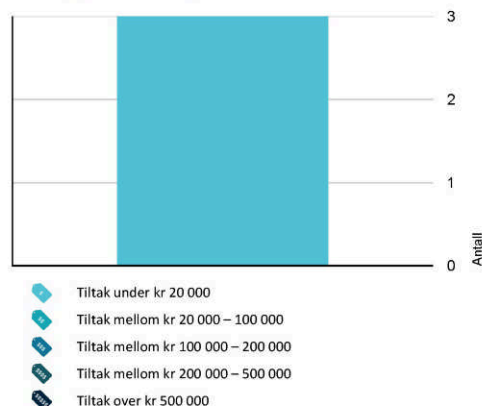
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveierleilighet i sameie

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørvidder og låsbeslag på inngangsdøren har noe overflatekorrosjon (oksidasjon/irrdannelse). Terrassedøren er utvendig værslitt og det er registrert løse pakninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Terrassedekket er svært værslitt og det er antydning til råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.



Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det frarådes å montere ovn til skorsteinen, før denne er kontrollert av feietjenesten.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører og dørlister har noe bruksslitasje.

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

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørfordelerskap ble ikke lokalisert ved befarng.

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

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

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er registrert skader i sokkelfiser.

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplateskjøter.



Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIERLEILIGHET I SAMEIE



Byggeår

1952

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen var ved befarng ubebodd.

Standard

Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002 Ombygging Det foreligger tegninger fra 2002 som stemmer med dagens planløsning.

UTVENDIG

! TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

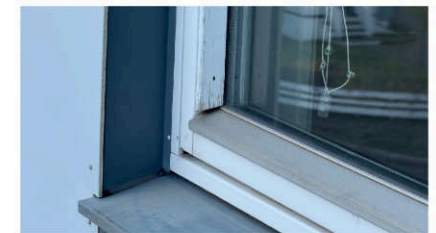
- Vinduer må justeres.

Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

! TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbeltfløyet balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

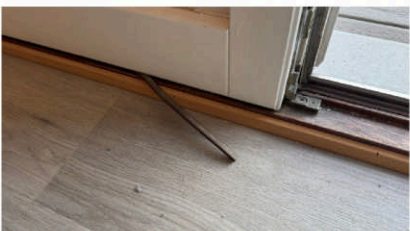
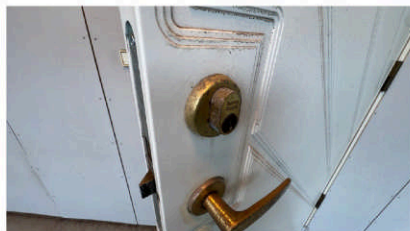
Dørrvrider og låsbeslag på inngangsdøren har noe overflatekorrosjon (oksidasjon/irrdannelse)
Terrassedøren er utvendig værslitt og det er registrert løse pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av dørrvrider og låsbeslag bør vurderes.
Overflatebehandling og tiltak på pakninger på terrassedøren bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 4,5 m² med rekkverk av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
I tillegg har leiligheten rett til å disponere felles takterrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

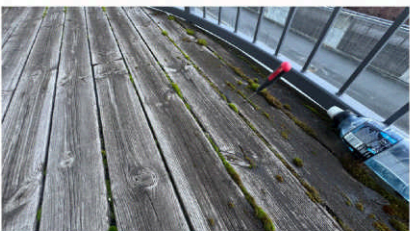
Terrassedekket er svært værslitt og det er antydning til råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av terrassedekke må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedekke er værslitt.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater

Gulv er dekket med beleg, laminat og parkett.

Vegger er dekket med malt strie.

Himlinger er dekket med himlingsplater, malte plater og er av malt betong.

Vurdering av avvik:

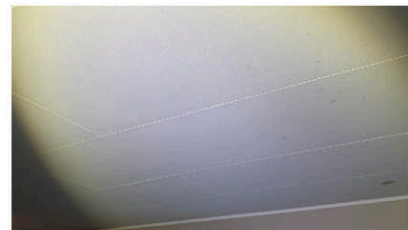
• Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

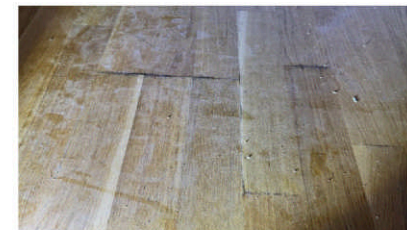
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

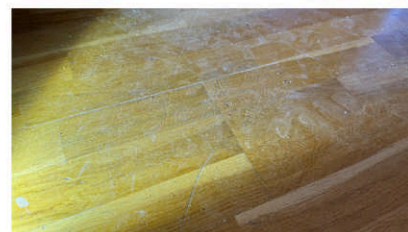
Overflater med bruksslitasje bør vurderes utbedret eller overflatebehandles for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.
Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende tiltak på sikt.



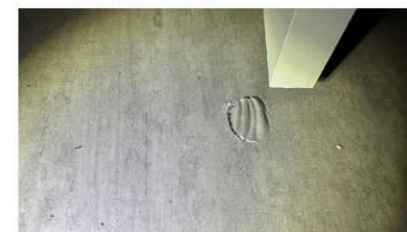
Merker i himlingsplater.



Hakk/riper i gulv.



Hakk/riper i gulv.



Skade i beleg i gangen.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

TO 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ingen monterte ildsteder i respektive leilighet.

Pipen ble sist feiet i 2021.

Siste tilsyn ble utført i 2011.

Kommentar fra feietjenesten: Det frarådes å montere ovn til skorsteinen, før denne er kontrollert av feietjenesten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det frarådes å montere ovn til skorsteinen, før denne er kontrollert av feietjenesten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Så lenge det ikke monteres vedovn, er tiltak ikke påkrevd.

Det bør innhentes kontroll fra feietjenesten før eventuell montering av ovn til skorsteinen, for å unngå risiko for brann eller skader som følge av feil eller mangler ved skorsteinen.

TO 1 Innvendige trapper

Tett trapp med beleg i inntrikk og håndløper av tre på vegg.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

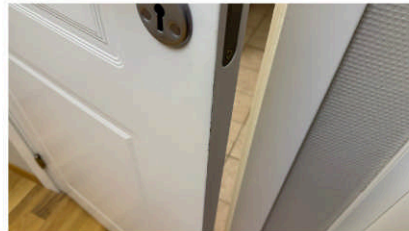
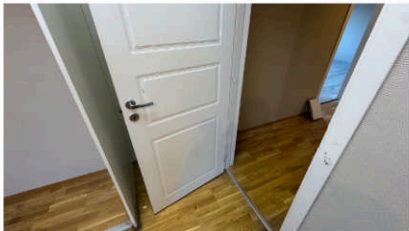
- Det er avvik:

Dører og dørlister har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av dører og dørlister bør vurderes.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra ukjent årstall, ingen dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.

Himlingen er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtromsplater er ikke monterte fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader i sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak

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

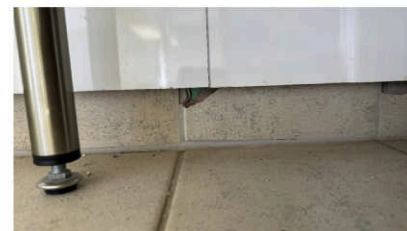
Utskifting av skadede fliser bør vurderes.



Kontroll av fallforhold.



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



Skade i sokkelflis

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

3. ETASJE > BAD

TO U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebeholder. Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplaten og overskap. Det er integrert kjøp/fryseskap, platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må benkeplater skiftes.

Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i benkeplateskjøter.

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Hovedstoppekran montert i vegg bak i servantskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørfordelerskap ble ikke lokalisert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp med fjernvarme via radiatorer

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Måler plassert i felles skap i parkeringskjelleren.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. jordfeilbryter.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.08.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er ikke utført andre arbeider på anlegget enn utbedring av avvik etter siste kontroll, som ble gjennomført 19.08.2025.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Måler plassert i felles skap i parkeringskjelleren.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

93 m²/87 m²

3-roms selveierleilighet i sameie: Entré, Bad, 2 Soverom, Gang, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 3 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	43 033
Fradrag for andel felles gjeld	-	42 461

Konklusjon markedsverdi 3 300 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger i et kombinert nærings/boligbygg midt i sentrum av Mo i Rana. Leiligheten er romslig med 2 soverom, bad, stue og kjøkken. 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 skjønsmessig 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, kommunikasjonsstilbud, 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 teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig 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 behovsrelaterede 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 både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fridtjof Nansens gate 4 A ,8622 MO I RANA 63 m ² 1999 1 sov	08-03-2023	3 100 000	3 100 000	209 141	3 309 141	52 526
2 Sørlandsveien 54 ,8624 MO I RANA 72 m ² 2014 2 sov	25-06-2025	2 400 000	2 250 000	1 600 000	3 850 000	51 333
3 Fridtjof Nansens gate 2 D ,8622 MO I RANA 91 m ² 2004 2 sov		4 300 000				47 253
4 Sørlandsveien 62 ,8624 MO I RANA 91 m ² 2001 2 sov	09-07-2025	4 100 000	3 875 000	146 930	4 021 930	41 463
5 Fridtjof Nansens gate 2 D ,8622 MO I RANA 90 m ² 2004 2 sov	17-06-2019	3 100 000	3 100 000		3 100 000	34 444

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til sameie:	Kr.	69 600
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	82 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms selveierleilighet i sameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 630 000
Sum teknisk verdi - 3-roms selveierleilighet i sameie	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

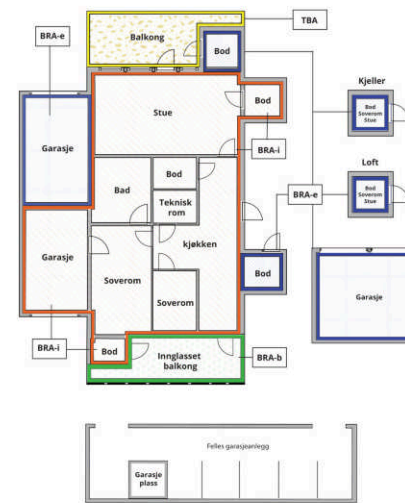
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bodere
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms selveierleilighet i sameie

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	87			87	5
Kjeller		6		6	
SUM	87	6			5
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, gang, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at arealet av trappegangen ikke er medtatt i beregnet bruksareal. Leiligheten ligger i 3. etasje, og dagens trappegang går nedover i bygget gjennom Frelsesarmeens lokaler. Denne adkomsten skal stenges igjen i forbindelse med salget, da leiligheten ikke skal ha intern tilgang til disse lokalene. Arealet til trappegangen er derfor ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest fra byggeåret i kommunens arkiver.

Det foreligger imidlertid tegninger fra ombygging i 2002 som samsvarer med dagens planløsning. Videre foreligger det en ferdigattest datert 21.12.2004 med adresse Sørlandsveien 56. Denne ferdigattesten, samt tilhørende tegninger, gjelder for eiendommen som i dag har adresse Fridtjof Nansens gate 2 D (Gnr. 20, Bnr. 19, Fnr. 361).

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt gulv i stuen i 2025.

Noe komplettering av elektrisk anlegg på kjøkken i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

3-roms selveierleilighet i sameie	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Jørgen Kulstad Eva Marie Nygaard	Takstingeniør Kontaktperson i Frelsesarmeen lokalt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	361	2	141 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse **Festekontrakt** **Neste justering** **Utløpsdato**

Fridtjof Nansens gate 2 D

Hjemmelshaver
Frelsesarmeens Eiendommer AS

Kommentar

Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til sameiet. Oppgitte tomteareal gjelder for hele sameiet.

Eierandel
275 / 1000

Forretningsfører
Helgeland bbl

Organisasjonsnr
923038736

Felles formue
Kr. 43 033 30.10.2025

Felles gjeld:
Kr. 42 461 30.10.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i sentrum av Mo i Rana, kun ca. 200 meter fra gågata. Her har du alt du trenger av butikker, offentlige kontorer, restauranter og utesteder i umiddelbar nærhet.

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: Forretning/Kontor
Feltbetegnelse: KF
Plannavn: Sentrum sør
Planidentifikasjon: 2077
Ikrafttredelsesdato: 18.06.1996

Om tomten

Felles festet tomt på 141 m².

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.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: KDPBU2024

Navn: Kommunedelplan for byutvikling

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i en boligblokk/forretningsbygg fra 1951

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med fjernvarme.

Parkering

Biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til sameiet er på kroner 5800,-.

Byggemåte

Boligblokk bygget over 5 plan.

Bærende konstruksjon av betong og stål.

Yttervegger er utvendig teknet med fasadeplater.

Taket er teknet med asfaltpapp.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

83243672

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringen gjelder alle enhetene i sameiet. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges av Frelsesarmeens Eiendommer AS, og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da representant for eiendomsselskapet ikke har bebodd boligen.	Finnes ikke		Nei
Ordregrunnlag	11.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ambita/Infoland	07.11.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	107	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	03.11.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	25.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kan vise normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

- Forventet gjensvarende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD3777>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

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

FRELSESARMEEN
Postboks 6866

0130 OSLO

Avslutning av sak 114380

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Fridtjof Nansens gate 2 D, utført den 19.08.2025. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Line Norrman
Tilsynsingeniør
line.norrman@linea.no

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

Kjell-Olav Trobe

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fridtjof Nansens Gate 2D

8622 Mo I Rana

1833-20/19/361/2



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ranheim

Beskrivelse av arbeidet: diverse fuging av gjennomføringer i gulv og vegg, samt mellom servant-overflate og vegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Haaland as

Beskrivelse av arbeidet: diverse fuginger av gjennomføringer av rør i vegg og gulv

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ildsted i form av åpen peis er demontert

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Frelsesarmeens Eiendommer

Beskrivelse av arbeidet: demontert og murt igjen piperør fra leiligheten til pipe

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Frelsesarmeens Eiendommer

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og murt igjen piperør fra leil til pipe

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

• **Ja**

Utbedret feil etter eltilsyn, dette er nå godkjent fra

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



• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haaland

Beskrivelse av arbeidet: Festet løse ledninger og ryddet opp i sikringssskap samt utbedret feil etter el. tilsyn

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haaland

Beskrivelse av arbeidet: samme som over

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?

• Ja

tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

se prospekt

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?

• Ja

Verdi Eiendomstakst as har utført tilstandsvurdering på boligen som ligger i prospektet

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

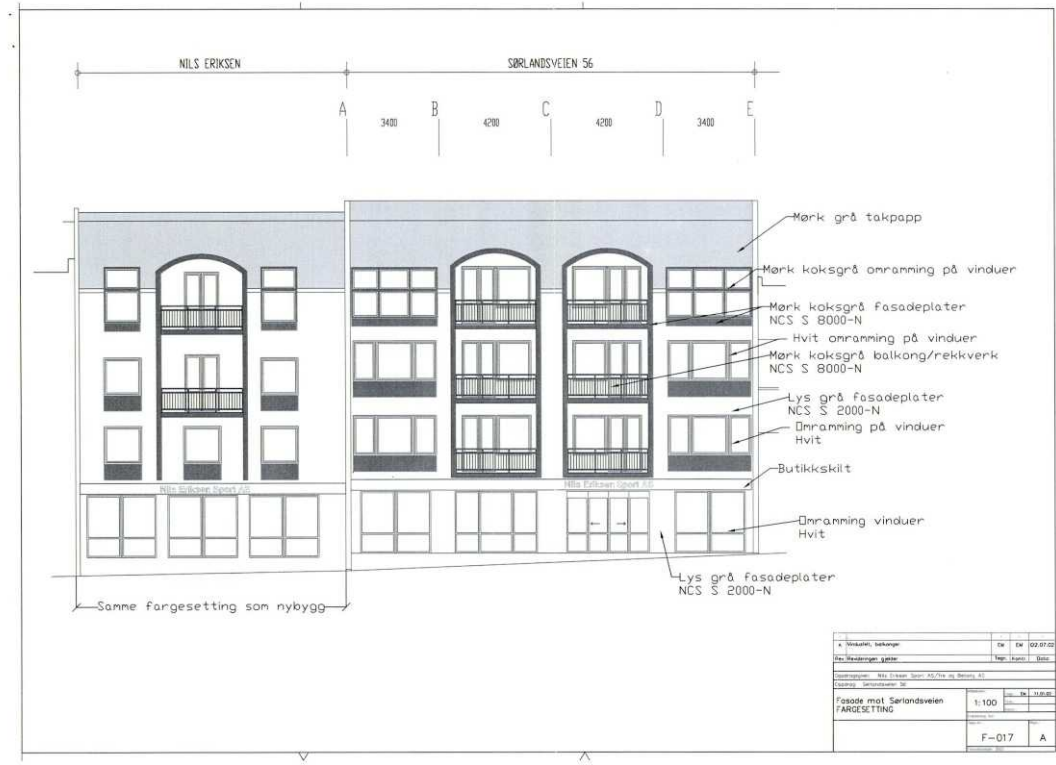
• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

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

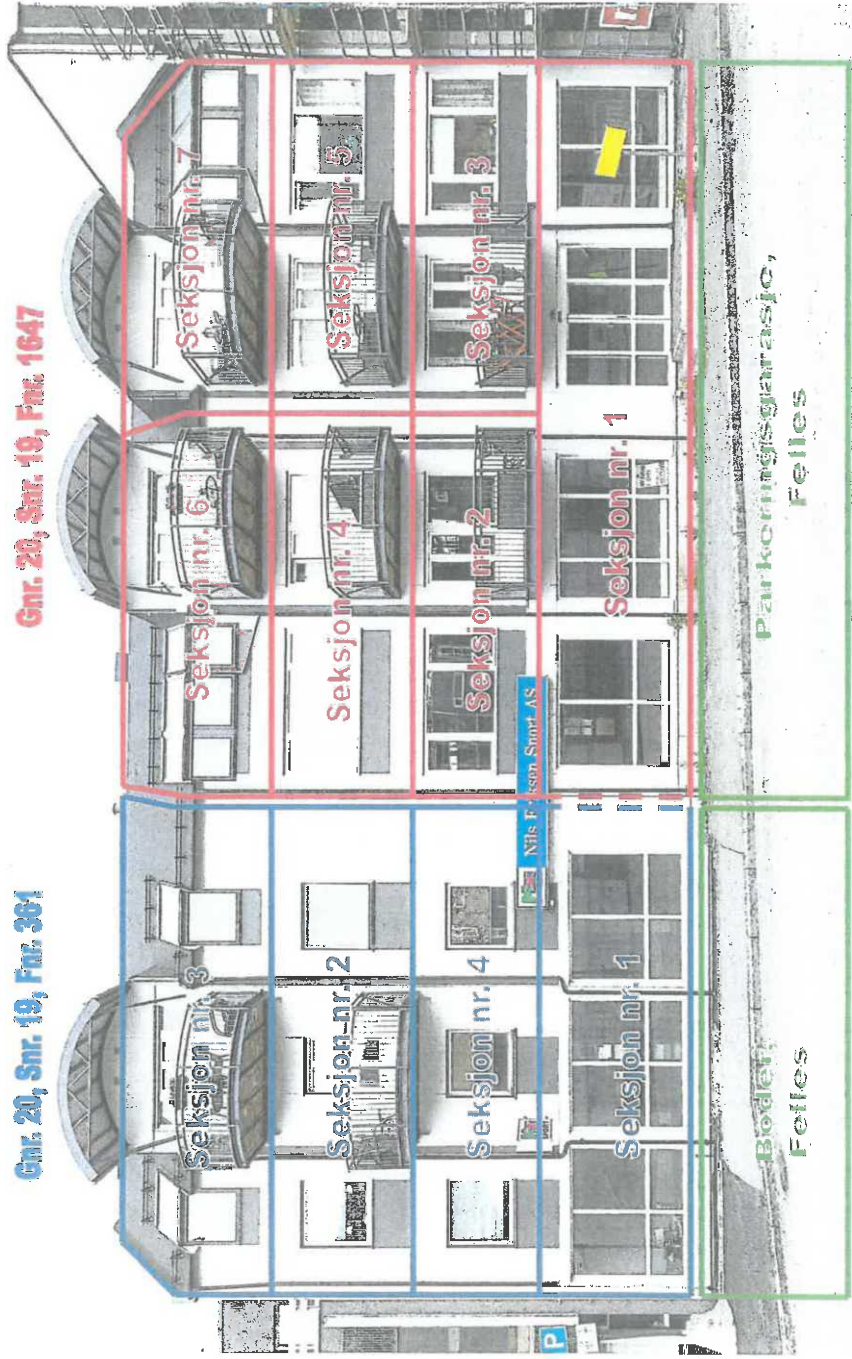
• Nei, ikke som jeg kjenner til



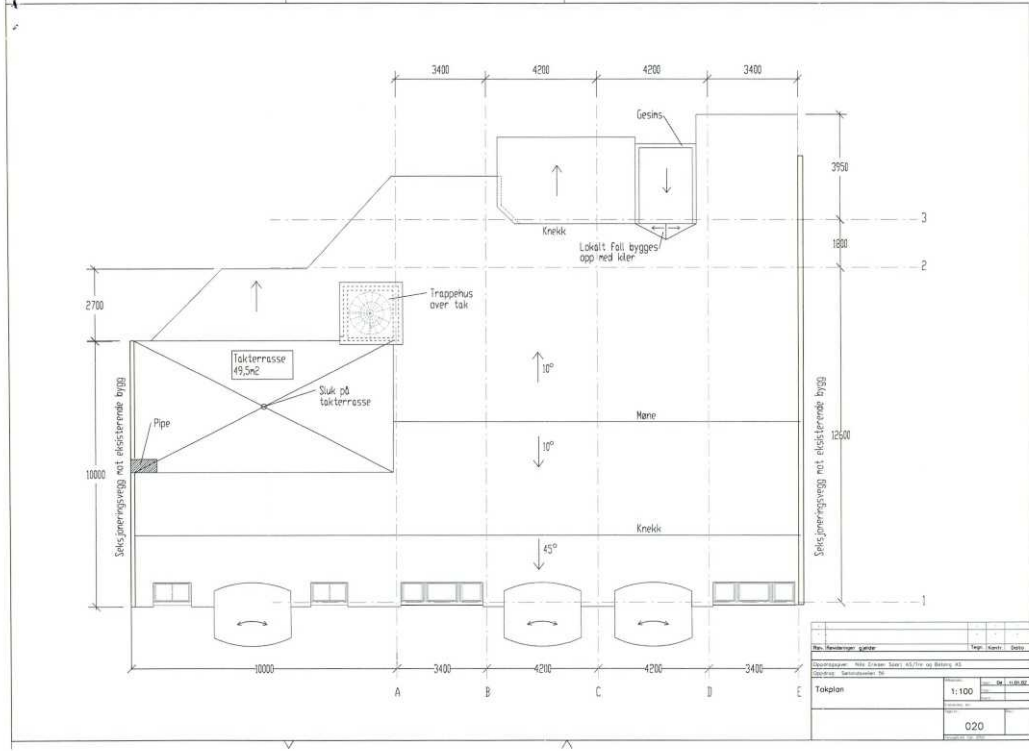
Sørlandsveien 56 / Fritjof Nansensgt. 2d

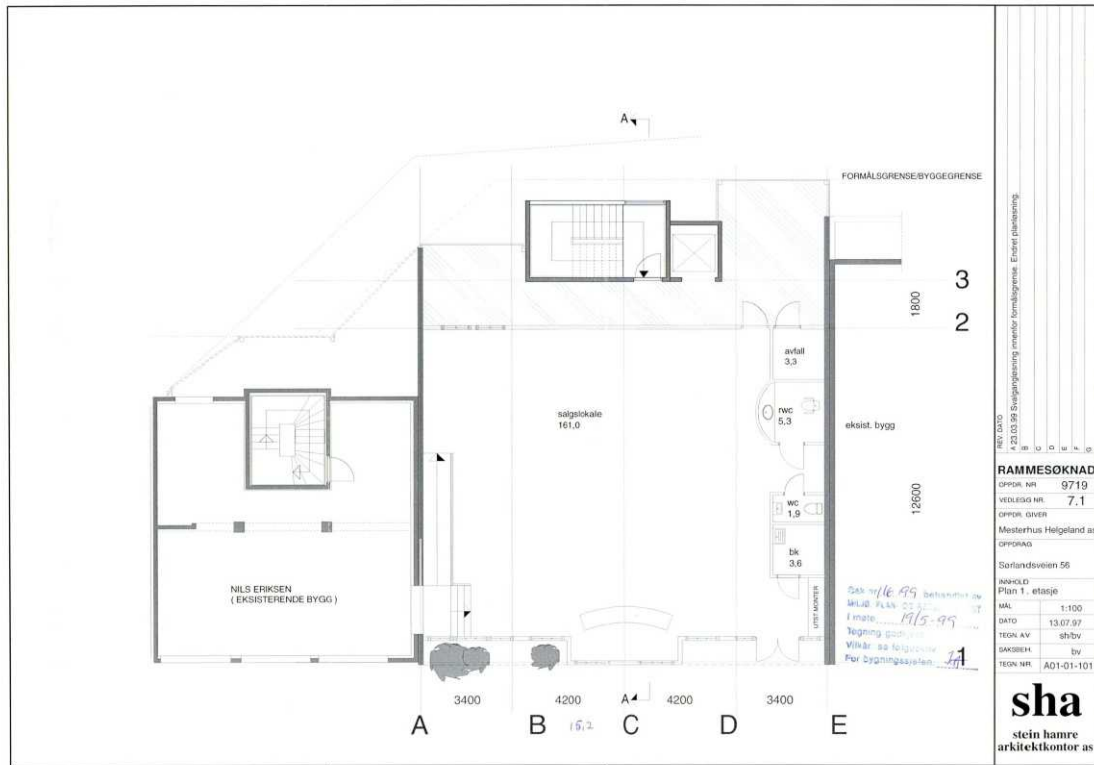
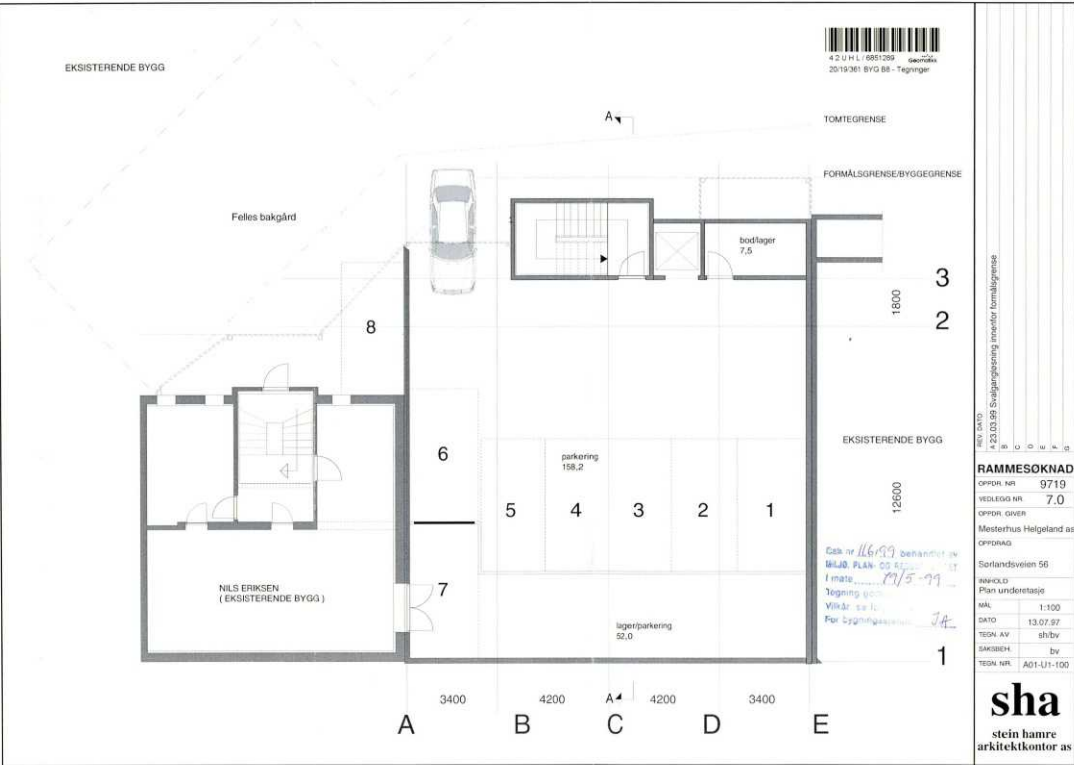
Gnr. 20, Snr. 19, Fnr. 361

Gnr. 20, Snr. 19, Fnr. 1647



Oversikt NY seksjonering.





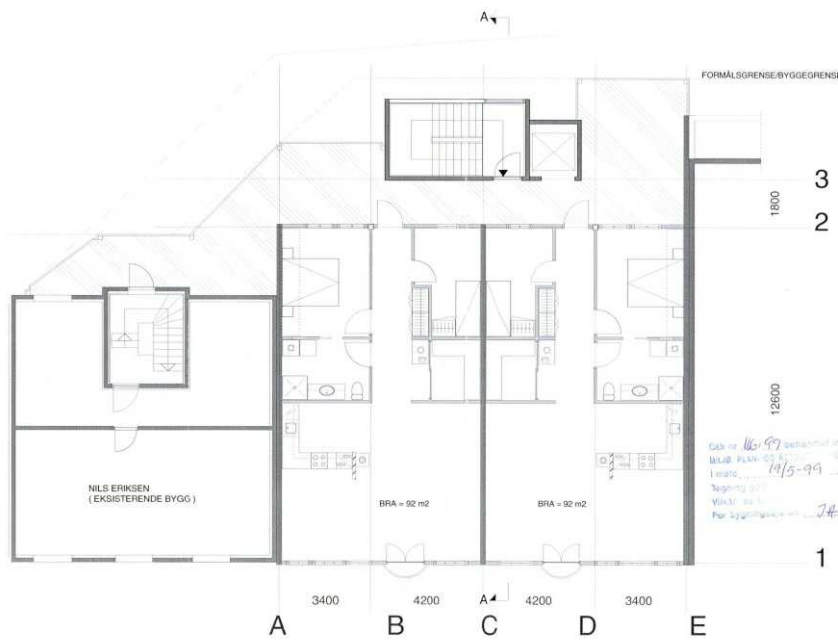


REV. DATO: 13.07.97
 4.22.03.98 Svulgingutvalg innsett for formålsgrense. Endret planløsning.

RAMMESOKNAD
 OPPDR. NR. 9719
 VEDELEGG NR. 7.2
 OPPDR. GIVER: Mesterhus Helgeland as
 OPPDRAG: Sorlandsveien 56

RIHOLD: Plan 2, etasje
 MÅL: 1:100
 DATO: 13.07.97
 TEGN. AV: sh/bv
 SAKSBEH. av: sh
 TEGN. NR.: A01-02-102

sha
 stein hamre arkitektkontor as



REV. DATO: 13.07.97
 4.22.03.98 Svulgingutvalg innsett for formålsgrense. Endret planløsning.

RAMMESOKNAD
 OPPDR. NR. 9719
 VEDELEGG NR. 7.3
 OPPDR. GIVER: Mesterhus Helgeland as
 OPPDRAG: Sorlandsveien 56

RIHOLD: Plan 3, etasje
 MÅL: 1:100
 DATO: 13.07.97
 TEGN. AV: sh/bv
 SAKSBEH. av: sh
 TEGN. NR.: A01-03-103

sha
 stein hamre arkitektkontor as



REV. DATO
A 23.03.99 Svaggleiing i mellom romliggense. Endring planløsning.

RAMMESØKNAD
 OPPDR. NR. 9719
 VEILED. NR. 7.4
 OPPDR. GIVER: Mesterhus Helgeland as
 OPPDRAG: Sorlandsveien 56
 INNHOLD: Plan 4. etasje
 MÅL: 1:100
 DATO: 13.07.98
 TEGN. AV: tmh/bv
 SAKSBEH.: bv
 TEGN. NR.: A01-04-104

sha
 stein hamre
 arkitektkontor as



REV. DATO
A 23.03.1999 ENDRET FASADE M.H.P. REV/DEIRT RAMMESØKNAD

RAMMESØKNAD
 OPPDR. NR. 9719
 VEILED. NR. 8.0
 OPPDR. GIVER: Mesterhus Helgeland as
 OPPDRAG: Sorlandsveien 56
 INNHOLD: Fasade mot sorlandsv.
 MÅL: 1:100
 DATO: 13.07.98
 REVISJON: A
 KONTROLL:
 TEGN. AV: tmh/bv
 SAKSBEH.: bv
 TEGN. NR.: A01-XX-302

sha
 stein hamre
 arkitektkontor as

KNUT SANDVIK

SØRLANDSVEIEN 56

NILS ERIKSEN

E 3400 D 4200 C 4200 B 4200 A 3400

REV. DATO
A 23.03.99 REV. IDERT FASADE M.P. RAMMESØKNAD

RAMMESØKNAD

OPPD. NR. 9719
VEDLEGG NR. 8.1
OPPD. GIVER Mesterhus Helgeland as
OPPD. SØRLANDSVEIEN 56

INNHOOLD
Fasade mot Fritjof N. gt.
MÅL 1:100
DATO 13.07.98
REVISJON A
KONTROLL
TEGN. AV tmh/bv
SAKSBEH. bv
TEGN. NR. A01-XX-301

sha
stein hamre arkitektkontor as

Se tegning 16.99 behandlet av
MILJØ PLAN OG REGULERINGS
Tegn. nr. 195-99
Målestokk 1:100
For byggingen av JA

+12,9 1 2 3

+10,8 5° 10° 45°

+8,4 2100 2400

+5,7 2100 2400

+3,0 2100 2400

0,0 2400 2700

-2,55 2300

Terrengprofil i snitt A-A

Ferdig planert -2,2

-2,3 Laveste pkt. i felles bakgård

SNITT A-A

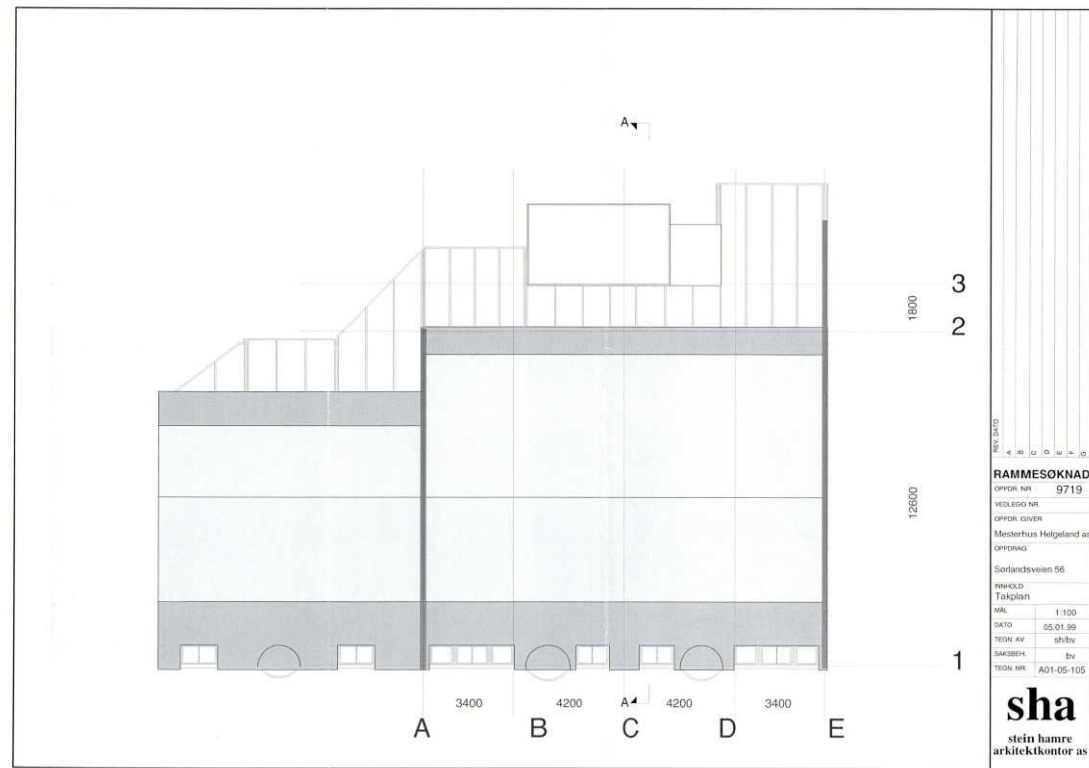
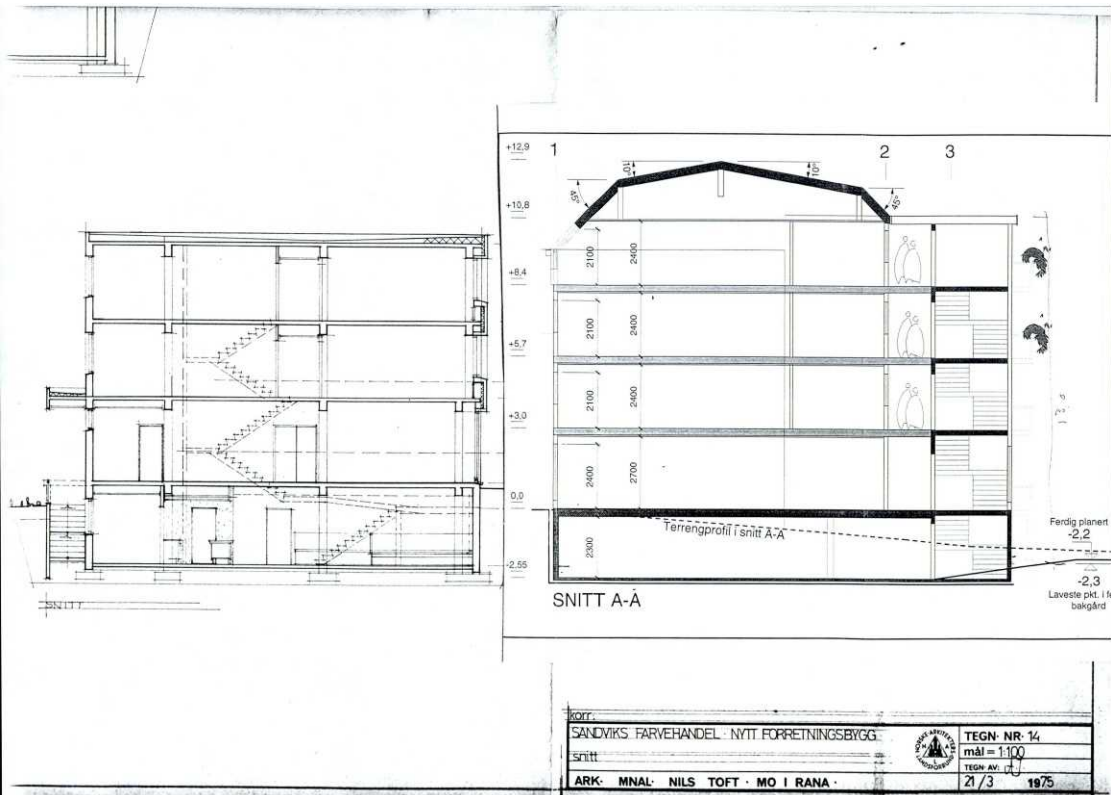
REV. DATO
A 23.03.99 Svingangløsning innefor formålsgrense

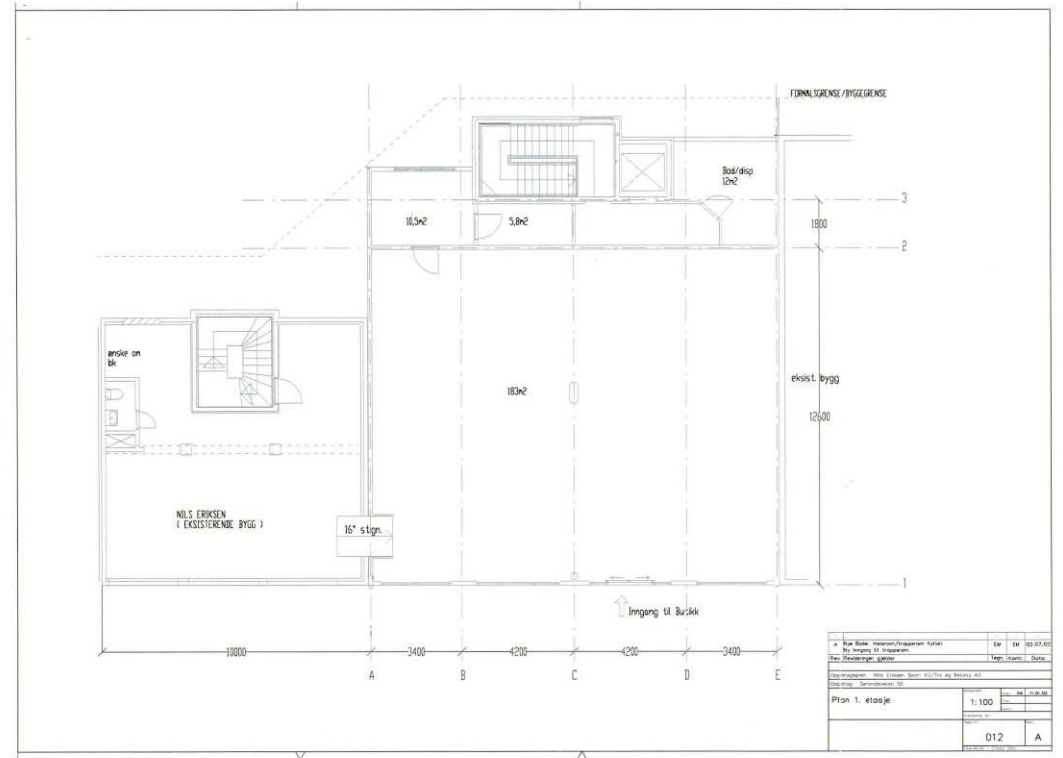
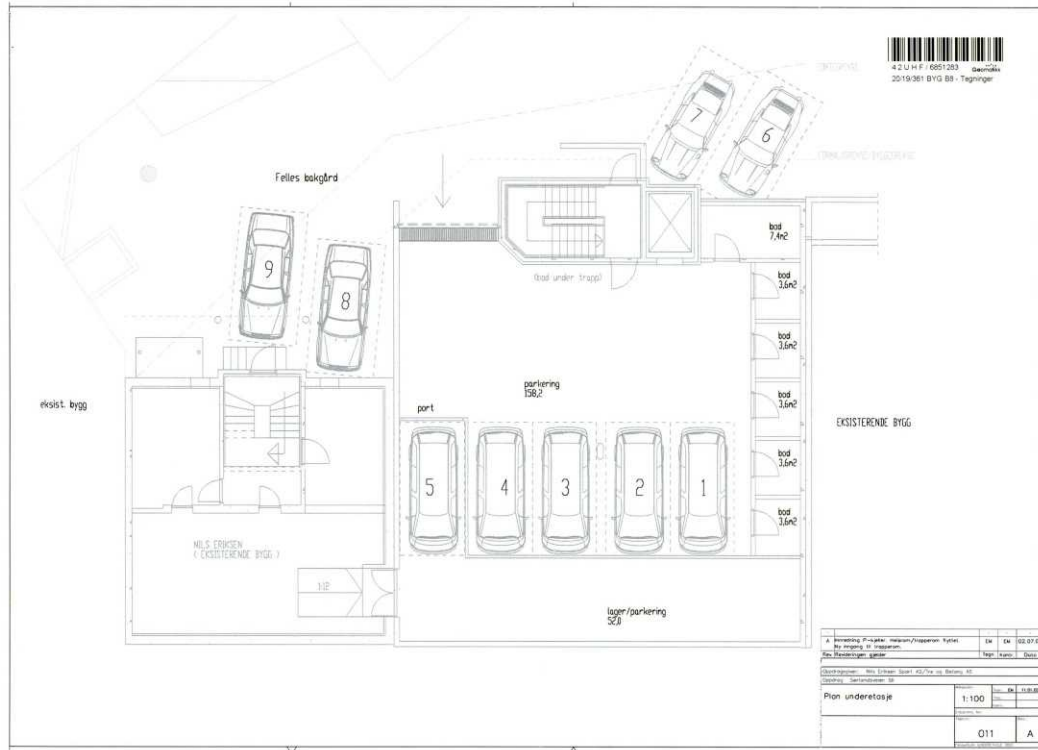
RAMMESØKNAD

OPPD. NR. 9719
VEDLEGG NR. 9.0
OPPD. GIVER Mesterhus Helgeland as
OPPD. SØRLANDSVEIEN 56

INNHOOLD
Snitt A-A
MÅL 1:100
DATO 13.07.98
TEGN. AV tmh/bv
SAKSBEH. bv
TEGN. NR. A01-XX-201

sha
stein hamre arkitektkontor as







FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Sørlandsveien 56
Gnr / bnr / fnr 20/19/361
Byggets art Boligblokk
Tiltakets art Tilbygg
Tiltakshaver Tre og Betong as
Ansvarlig søker Tre og Betong as

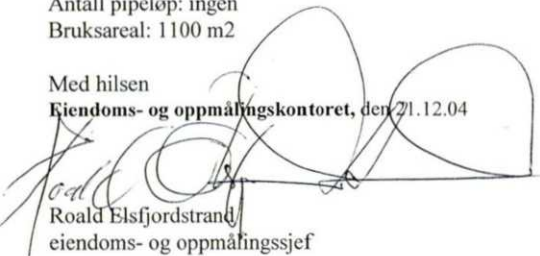
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: ja/ja
Antall pipeløp: ingen
Bruksareal: 1100 m²

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret, den 21.12.04


Roald Elsfordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef


Irene Andreassen
saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor
Feiemesteren
HAF
EOK

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansensgate 2D tirsdag 21.01.2025 kl. 17:00 - Frelsesarmeens lokaler, Sørlandsveien 56.

1. Åpning

Vedtak:

Det var ingen merknad til innkalling og sakliste

2. Valg av møteleder, sekretær og 2 sameiere til å skrive under protokollen

Vedtak:

2.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Rolf Kristensen

2.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter årsmøtet velges Helge Blix

2.3 Valg av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder:

Vedtak:

Til å signere protokollen velges Siv Heidi Hagh og Eva-Maria Nygård

2.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av Sameiets eiere møtte:

- Eva-Maria Nygård
- Lillian Westgaard med verge Anita Westgaard iht vedlagte fullmakt.
- Siv Heidi Hagh
- Karl-Einar Adolfsen
- Rolf Kristensen
- Helge Blix

Til sammen 6 stemmer

2.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innkalling og sakliste.

3. Styrets årsberetning i perioden

Styret har i perioden avholdt 4 formelle styremøter og flere uformelle møter.

Vi har nå fått avsluttet en lang kamp mot Gjensidige, etter vannskadene i tre leiligheter. Det har vært slitsom og krevende kamp. Det endelige resultat ble at Sameiet fikk utbetalt Kr. 214 000,- i skadeerstatning. Pengene er i sin helhet gått til nedbetaling av lånet.

Det betyr at lånet pr. i dag er på ca. kr. 408 000,-

Ingen andre store saker dette året, kun mindre ting som maling av murvegg mot vest og svalegang.

Det har også vært reparasjoner på noen ballkøng dører samt lakking av heisgulv.

Hevingen på fellesgjeld/husleie går stort sett til å øke vår konto for kommende utgifter som garantert vil komme. Spesielt heisen, der det ikke lenger finnes deler til elektronikken. Bygget er jo over 20 år. Også de kommunale avgiftene har økt.

Vedtak:

Styrets informasjon er tatt til orientering.

4. Regnskap

Det vises til oversendte regnskap for 2024. Kostnadene har stort sett fulgt budsjett: Unntaket er: Betydelig lavere vedlikeholdskostnad enn budsjettet. Ingen driftskostnad på garasjeport som var budsjettet med kr. 10000.

Strømkostnadene har vært 8,3% lavere enn for 2023. Dette skyldes i hovedsak lave strømkostnader, men også det forhold at man har slått av varmekablene på et tidlig tidspunkt om våren, og slått dem på senere på høsten. Man må forvente høyere strømkostnader i 2025.

Sameiet har en tilfredsstillende likviditet med disponible midler på ca 387000 (bankinnskudd).

Som kjent ble det i 2022 tatt opp lån for å dekke kostnadene for utbedring lekkasje samt for prosjektet Varmekabel i takrenner og nedløp mot vest.

Lånets størrelse var på kr. 680000,- og som nedbetales over 20 år. Lånet var per 01.01.24 kr.642362,-. Etter å ha mottatt oppgjør fra Gjensidige Forsikring på ca kr. 214000 inkl. fradrag egenandel på kr. 10000, er lånet per 01.01.25 kr. 408000. Rentesatsen er 6,9%, men en mulig nedgang er varslet.

På grunn av lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettet, er husleia for Næring satt for høyt. Denne er regulert ned for 2025 for å oppnå balanse mellom Næring og Leilighetene på innbetalte midler.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

5. Budsjett 25, Månedsløst

Budsjettet er satt opp fra dels kjente og dels ukjente faktorer.

Fortsatt er det en kraftig økning på de kommunale avgiftene. I forslag fra kommunen er vann - og avløp regulert med 16% og renovasjon med 12,2%. Tilsvarende tall fra 2024 var henholdsvis 15% og 12%.

For 2025 er rentesatsen på lånet satt til 6,9%. Det er et håp om at denne vil gå noe ned i løpet av 2025. Ekstra innbetalingen på lånet inngår ikke i budsjettet.

Endring av inspeksjon av heisen fra 4 ganger til to ganger per år, gir en noe lavere kostnad.

Det forventes ikke noen omfattende vedlikehold for 2025, men uforutsatte ting kan ofte skje.

Ny husleie for 2025 er fra 01.02.25 satt til kr. 5800 (økning 500) for leilighetene, og for Næring kr. 11000 (reduksjon 1600). Reduksjonen skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn tidligere, samt et for høyt anslag for 2024.

Man må forvente høyere el.kostnad i 2025 enn for 2024. Det er gjort tiltak for å spare el.forbruk både i garasje, trappeoppgang og i svalganger. Hoved-kostnaden for el er knyttet til varmekabler. Tiltak er iverksatt for å spare el.kostnader vår og høst for varmekabler.

Månedsløst

Månedsløst er foreslått til kr. 5800 fra 01.02.25 for leilighetene og kr. 11000 for Næring fra samme tidsrom.

Vedtak:

Budsjettet er tatt til orientering.

Månedsløsten for leilighetene fastsettes til kr. 5800,- gjeldende fra og med februar 2025 og kr. 11000,- for Næring fra samme tidsrom.

6. Valg av sameiestyre

Vedtak:

I henhold til vedtektene skal en person være fra Næring.

6.1 Styreleder for 1 år

Vedtak:

Rolf Kåre Kristensen

6.2 Styremedlemmer for 1 år

Vedtak:

Eva-Maria Nygård

Karl-Einar Adolfsen

7. Styrehonorar

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 23.01.2024 til torsdag 23.01.2025.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr. 17000,-. Styret fastsetter fordelingen.

Honorar for 2024 fordeles som følger:

Rolf Kristensen kr. 11000,-

Karl-Einar Adolfsen: kr. 5000.-

8. Inntekts saker

Vedtak:

Protokoll for Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansensgate 2D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rolf Kåre Kristensen (sign.)	27.01.2025
Sekretær	Helge Kristian Blix (sign.)	22.01.2025
Protokollvitne	Eva-Maria Nygaard (sign.)	23.01.2025
Protokollvitne	Siv Heidi Hagh (sign.)	23.01.2025

Formannen informerte om at det på nytt har oppstått lekkasje inn til fire leiligheter. Firma Tre og Betong AS og Multikonsult er underrettet i form av reklamasjon på sitt arbeid utført i 2022. Det er tatt kontakt med firma Heia Bygg og Betong AS samt Multikonsult AS for å diskutere en mulig løsning på problemet.

Det er feil på varmekabelen inn til bygget og til garasje. Vil først kunne utbedres når snøen er gått.

Formannen minnet om Egenberedtskapsplanen utgitt av myndighetene.

Det ble kort informert om rutiner for brannkontroll

Flere saker var ikke berammet, og møtet ble hevet.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansensgate 2D

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		505 600	465 600	505 600	552 800
Innkrevde felleskostnader næringsdel		150 400	137 200	150 400	133 600
Strøm elbil-lading		2 621	1 370	2 000	2 000
Andre inntekter	1	214 040	0	5 000	0
Sum inntekter		872 661	604 170	663 000	688 400
KOSTNADER					
Pensj.kostn., arb.g.avg. sos.kostn.	2	816	765	800	900
Styreonorar	3	16 000	15 000	16 000	17 000
Forretningsføreronorar		40 548	39 564	42 000	42 200
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	1 600	1 600
Drift/vedlikehold	4	32 496	138 195	97 000	95 000
Drift/vedlikehold garasje	4	0	0	10 000	10 000
Drift/vedlikehold heiser	4	18 841	22 242	26 000	25 000
Kabel-TV/Internett		50 784	31 948	50 800	50 800
Forsikringer		68 790	59 379	74 600	75 700
Kommunale avgifter		73 754	68 411	75 300	85 700
Renovasjonsavgift		48 693	42 982	48 700	54 600
Festeavgift		66 750	66 750	66 750	66 750
Fellesstrøm		34 023	42 561	48 000	48 000
Strøm elbil-lading		1 770	1 033	1 000	1 400
Renhold, fellesareal		29 847	28 241	29 000	32 700
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	1 298	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		475	525	600	600
Telekommunikasjon og porto		25	169	0	0
Andre driftskostnader	5	1 589	1 225	1 700	1 700
Sum kostnader		486 770	561 856	590 850	610 650
DRIFTSRESULTAT		385 891	42 314	72 150	77 750
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		22 113	13 900	6 000	6 000
Rentekostnader		43 959	38 544	48 104	42 811
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-21 846	-24 645	-42 104	-36 811
RESULTAT		364 045	17 670	30 046	40 939
Overført til dekning av udekket tap		364 045	17 670	0	0

Balanse 2024 Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansensgate 2D orgnr: 923 038 736

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		43 127	42 191
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	6	387 055	261 124
Sum omløpsmidler		430 181	303 315
SUM EIENDELER		430 181	303 315

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 125	-365 170
Sum egenkapital	7	-1 125	-365 170
GJELD			
Pantelån	8	408 506	642 362
Sum langsiktig gjeld		408 506	642 362
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning		0	27
Leverandørgjeld		22 646	25 745
Påløpte renter		154	351
Sum kortsiktig gjeld		22 800	26 123
Sum gjeld		431 306	668 484
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		430 181	303 315

Sameiet Sørlandsveien 56 og Fridtjof Nansengate 2D

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Rolf Kåre Kristensen
Styreleder

Eva-Maria Nygaard
Styremedlem

Karl Einar Adolfsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Særeglene 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.

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.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter er utbetaling fra Gjensidige Forsikring ASA, vedr. skadesak.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	816	765
Sum	816	765

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 16 000,-, hvorav kr 11 000,- til styrets leder.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	16 449	44 576
6602 Drift/vedlikehold VVS, ventilasjon	0	9 249
6603 Drift/vedlikehold elektro	8 055	77 127
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	7 991	7 243
6608 Drift/vedlikehold heiser	18 841	22 242
Sum	51 337	160 437

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 589	1 225
Sum	1 589	1 225

Note 6 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.39.07917	387 055	261 124
Sum	387 055	261 124

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

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-365 170	-382 839
Årets resultat	364 045	17 670
Sum egenkapital pr. 31.12.	-1 125	-365 170

Negativ egenkapital

Balansen viser negativ egenkapital. Dette skyldes driftsunderskudd tidligere år.

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rep.vannlekkasje tak/vegg
Lånenummer:	16365691332
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	642 362
Avdrag i perioden:	233 856
Lånesaldo 31.12:	408 506
Saldo 5 år frem i tid:	332 433

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365691332	8	43 152	345 216
	2	31 645	63 290

Lån

Lånet er innvilget uten formell sikkerhet. Hver sameier er ansvarlig for lånet i henhold til sameiebrøk.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	277 192	278 591
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	364 045	17 670
Avdrag langsiktige lån	-233 856	-19 069
B. Årets endring disponible midler	130 189	-1 399
C. Disponible midler	407 381	277 192
Kontrolloppsstilling		
Omløpsmidler	430 181	303 315
Kortsiktig gjeld	-22 800	-26 123
Disponible midler	407 381	277 192

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fridtjof Nansensgt. 2d.
Eiendom i Rana kommune, gnr. 20. bnr. 19. fnr. 361.

Dato: 25.06.2018

Side 1 av 3

1. Sameiebygningen.

1.1. Sameiet består av 4 seksjoner:

Seksjon nr 1 – næringsseksjon – 1/4 del.	23,8
Seksjon nr 2 – boligseksjon – 1/4 del.	27,5
Seksjon nr 3 – boligseksjon – 1/4 del.	27,5
Seksjon nr 4 – næringsseksjon – 1/4 del.	21,2

1.2. Bodar:

Til hver av seksjonene 2, 3, 5, 6 og 7 på fnr. 1647 og seksjon 2 og 4 på fnr. 361 hører det til 1 stk bod lokalisert kjelleren av eiendommen fnr. 361.

Seksjon 3 av fnr. 361 og seksjon 4 av fnr. 1647 har 1 stk bod lokalisert i 1. etg. på eiendommen fnr. 1647.

Bruksrett til bodene er seksjonene i sameiet, og kan ikke selges eller overdras til andre.

1.3. Biloppstillingsplasser:

Sameiet i fnr. 1647 og fnr. 361 disponerer til sammen:

- 7 stk biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på eiendommen 1647, som er solgt til seksjonseiere i sameiet og som disponeres eksklusivt av disse.
- 1 stk utvendig biloppstillingsplass på eiendommen fnr. 361, som er solgt til seksjonseier i sameiet og som disponerer denne eksklusivt.
- Sameiet disponerer 2 stk utendørs biloppstillingsplasser som lånes ut til de av boligseksjonene som ikke har innendørs biloppstillingsplass.
- Parkeringsplasser innvendig og utvendig kan ikke selges ut av sameiet.
- Ved eventuell fremleie av parkeringsplasser, vil seksjonseiere uten parkeringsplass ha førsteprioritet på leie, og dernest andre seksjonseiere.
- En seksjonseier som leier en tilleggs parkeringsplass, er pliktig å gi denne fra seg med en måneds varsel, hvis en seksjonseier uten parkeringsplass har behov å leie av parkeringsplass.
- Leiepris kan settes opp til gjeldende markedspris.
- Utvendig bilvask er ikke tillatt inne i garasjen.
- Hver enkel eier plikter å holde garasjeområde rent for støv og smuss. Det samme forhold gjelder utvendige utstillingsplasser, samt fjerning av snø.

1.4. Felles bruk:

I fellesskap med seksjonene 2, 3, 5, 6 og 7 på fnr. 1647, har seksjon 2 og 3 av fnr. 361 retten til å disponere over følgende bygningsdeler og installasjoner:

- Felles takterrasse beliggende på eiendommen fnr. 361.
- Felles svalgang som løper langs begge eiendommenes fnr. 1647 og 361 bakside.
- Felles heis og trapp beliggende på eiendom fnr. 1647.

1.5. Ventilasjonsanlegg:

Seksjon 1 av både fnr. 361 og fnr. 1647 har eget ventilasjonsanlegg lokalisert i kjelleren på eiendommen.

Seksjon 2 av fnr. 361 er ikke tilkoblet fellesventilasjon.

Til seksjon 3 av fnr. 361 hører retten til ventilasjonsanlegget i fellesskap med boligseksjonene av fnr. 1647.

Seksjon 4 av fnr. 361 er ikke tilkoblet fellesventilasjon.

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fritjof Nansensgt. 2d.
Eiendom i Rana kommune, gnr. 20, bnr. 19, fnr. 361.

Dato: 25.06.2018

Side 2 av 3

1.6. Fjernvarme:

Seksjon 1 av bade fnr. 361 og fnr. 1647 – næringslokaler - er tilknyttet fjernvarme med eget abonnement.

Seksjon 2 og 4 av fnr. 361 er tilknyttet fjernvarmen til seksjon 1.

Andre seksjoner i sameiet er ikke tilknyttet fjernvarme.

2. Rett til bruk.

2.1. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2.2. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.3. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

2.4. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l., oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

2.5. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3. Utearealer.

Med reservasjon for bestemmelser om biloppstillingsplasser under punkt 1.3. disponeres utearealene i fellesskap med fnr. 1647.

Dette gjelder likevel ikke fortau og utearealer mot Sørlandsveien som disponeres av seksjon 1 alene.

4. Felleskostnader og særlige bestemmelser om drift- og vedlikeholdskostnader.

4.1. Felleskostnader:

Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet dekkes av partene etter sameiebrøken, så langt kostnader og fordeling følger av lov om eierseksjoner og når ikke annet er fastsatt i egen avtale med feste nr. 1647.

Således dekkes i fellesskap drifts- og vedlikeholdskostnader for:

- Festeavgift.
- Bygnings forsikringer.
- Utvendig belysning mot bakgård samt lys og ev. oppvarming av fellesrom i kjeller.
- Strøm til port regulering for kjeller.
- Snørydding i bakgård.
- Eventuelle vaktmestertjenester.
- Eventuelle bygningsforsikringer.
- Kostnader til forretningsførsel.

h) eventuelle andre utgifter

inkludert i felles vedlikehold med vinduer og dører

4.2. Særkostnader.

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fritjof Nansensgt. 2d.
Eiendom i Rana kommune, gnr. 20, bnr. 19, fnr. 361.

Dato: 25.06.2018

Side 3 av 3

4.2.1. Seksjon 1 av fnr. 361 og fnr. 1647 skal ikke dekke noen av kostnadene for drift og vedlikehold av:

- Svalgang.
- Trappegang og heis med tekniske installasjoner.
- Takterrasse.
- Drift og vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg beregnet for øvrige boligseksjoner.

4.2.2. Seksjonene 1, 2 og 4 av fnr. 361 skal ikke dekke noen av kostnadene for drift og vedlikehold av:

- Drift og vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg beregnet for øvrige boligseksjoner i fnr. 361 og fnr. 1647.

4.2.3. Seksjon 1 fnr. 361 og fnr. 1647 skal dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

- Snørydding av utearealer mot Sørlandsveien.
- Vedlikehold av utearealer mot Sørlandsveien.
- Utendørs belysning mot Sørlandsveien.
- Egne vinduer og dører i 1. plan mot Sørlandsveien.
- Eiendomsskatt for næringsseksjon.
- Drift og vedlikehold med dertil kostnader av eget ventilasjonsanlegg.
- Felles rømningsvei/ trapp til nødutgang.
- Egen renovasjon.

4.2.4. Seksjon 1 av fnr. 361 og fnr. 1647 og seksjonene 2 og 4 av fnr. 361 skal felles dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

u ~~4.2.3~~ Felles rømningsvei/ trapp til nødutgang.

4.2.6. Seksjonene 2 og 4 av fnr. 361 skal hver for seg dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

- Egne ventilasjonsanlegg.

5. Panterrett for sameiernes forpliktelser.

Bestemmelse i lov om eierseksjoner så langt angår panterett i seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet gjelder tilsvarende.

6. Sameiestyre.

6.1. Sameiemøtet skal avholdes minimum en gang pr. år, og senest innen utgangen av april.

6.2. Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiemøtet, uavhengig av eierbrøk.

6.3. Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav et medlem er fra næringsseksjon og to medlemmer fra boligseksjon.

7. Lov om eierseksjoner.

For spørsmål som ikke er regulert i disse vedtekter og til utfylling av vedtektens bestemmelser gjelder lov om eierseksjoner til en hver tid.

--shutt--

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fritjof Nansensgt. 2d.

Eiendom i Rana kommune, gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1647.

Dato: 22.06.2018

Side 1 av 3

1. Sameiebygningen.

1.1. Sameiet består av 7 seksjoner: 20

Seksjon nr 1 – næringsseksjon – ~~34~~100 deler. 13, 33

Seksjon nr 2-7 – boligseksjon – ~~66~~100 deler, hvorav hver seksjon utgjør ~~11~~11/100 del. 86

1.2. Boder:

Til hver av seksjonene 2, 3, 5, 6 og 7 på fnr. 1647 og seksjon 2 og 4 på fnr. 361 hører det til 1 stk bod lokalisert kjelleren av eiendommen fnr. 361.

Seksjon 3 av fnr. 361 og seksjon 4 av fnr. 1647 har 1 stk bod lokalisert i 1. etg. på eiendommen fnr. 1647.

Bruksrett til bodene er seksjonene i sameiet, og kan ikke selges eller overdras til andre.

1.3. Biloppstillingsplasser:

Sameiet i fnr. 1647 og fnr. 361 disponerer til sammen:

- 7 stk biloppstillingsplasser i parkeringskjeller på eiendommen 1647, som er solgt til seksjonseiere i sameiet og som disponeres eksklusivt av disse.
- 1 stk utvendig biloppstillingsplass på eiendommen fnr. 361, som er solgt til seksjonseier i sameiet og som disponerer denne eksklusivt. disponeres
- Sameiet disponerer 2 stk utendørs biloppstillingsplasser som lånes ut til de av boligseksjonene som ikke har innendørs biloppstillingsplass.
- Parkeringsplasser innvendig og utvendig kan ikke selges ut av sameiet.
- Ved eventuell fremleie av parkeringsplasser, vil seksjonseiere uten parkeringsplass ha førsteprioritet på leie, og dernest andre seksjonseiere.
- En seksjonseier som leier en tilleggs parkeringsplass, er pliktig å gi denne fra seg med en måneds varsel, hvis en seksjonseier uten parkeringsplass har behov å leie av parkeringsplass.
- Leiepris kan settes opp til gjeldende markedspris.
- Utvendig bitvask er ikke tillatt inne i garasjen.
- Hver enkel eier plikter å holde garasjeområde rent for støv og smuss. Det samme forhold gjelder utvendige utstillingsplasser, samt fjærning av snø.

1.4. Felles bruk:

I fellesskap med seksjonene 2 og 3 av fnr. 361, har seksjonene 2, 3, 5, 6 og 7 på fnr. 1647 retten til å disponere over følgende bygningsdeler og installasjoner:

- Felles takterrasse beliggende på eiendommen fnr. 361.
- Felles svalgang som løper langs begge eiendommenes fnr. 1647 og 361 bakside.
- Felles heis og trapp beliggende på eiendom fnr. 1647.

1.5. Ventilasjonsanlegg:

Til seksjon 3 av fnr. 361 hører retten til ventilasjonsanlegget i fellesskap med boligseksjonene i fnr. 1647.

Seksjon 2 av fnr. 361 er ikke tilkoblet fellesventilasjon.

Seksjon 1 av både fnr. 361 og fnr. 1647 har eget ventilasjonsanlegg, lokalisert i kjelleren på eiendommen fnr. 361.

Seksjon 4 i fnr. 361 er ikke tilkoblet fellesventilasjon.

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fritjof Nansensgt. 2d.

Eiendom i Rana kommune, gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1647.

Dato: 22.06.2018

Side 2 av 3

2. Rett til bruk.

- Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l., oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3. Utearealer.

Med reservasjon for bestemmelser om biloppstillingsplasser under punkt 1.3 og bestemmelser om felles bruk under punkt 1.4, disponeres utearealene i fellesskap med fnr. 361. Dette gjelder likevel ikke fortau og utearealer mot Sørlandsveien som disponeres av seksjon 1 alene.

4. Felleskostnader og særlige bestemmelser om drift- og vedlikeholdskostnader.

4.1. Felleskostnader.

Øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet dekkes av partene etter sameiebrøken, og så langt kostnader og fordeling følges av lov om eierseksjoner og når ikke annet er fastsatt i egen avtale med feste nr. 361.

Således dekkes i fellesskap drifts- og vedlikeholdskostnader for:

- Festeavgift.
- Byggings forsikringer. Byggningsforsikringer
- Utvendig belysning mot bakgård samt lys og ev. oppvarming av fellesrom i kjeller.
- Strøm til port regulering for kjeller. Utve vedlikehold inklusive vinduer og dører
- Snørydding i bakgård.
- Eventuelle vaktmestertjenester.
- Kostnader til foretningsforseel.
- Eventuelle andre utgifter vedtatt av sameiemøtet.

4.2. Særkostnader.

4.2.1. Seksjon 1 av fnr. 361 og fnr. 1647 skal ikke dekke noen av kostnadene for drift og vedlikehold av:

- Svalgangene.
- Trappe og heis med tekniske installasjoner.

SAMEIEVEDTEKT

for Sameiet Fritjof Nansensgt. 2d,

Eiendom i Rana kommune, gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1647.

Date: 22.06.2018

Side 3 av 3

- c) Takterrasse.
- d) Drift og vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg beregnet for øvrige boligseksjoner.

4.2.2. Seksjonene 1, 2 og 4 av fnr. 361 skal ikke dekke noen av kostnadene for drift og vedlikehold av:

- a) Drift og vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg beregnet for øvrige boligseksjoner i fnr. 361 og fnr. 1647.

4.2.3. Seksjon 1 fnr. 361 og fnr. 1647 skal dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

- a) Snørydding av utearealer mot Sørlandsveien.
- b) Vedlikehold av utearealer mot Sørlandsveien.
- c) Utendørs belysning mot Sørlandsveien.
- d) Egne vinduer og dører i 1. plan mot Sørlandsveien.
- e) Eiendomsskatt for næringsseksjon.
- f) Drift og vedlikehold med dertil kostnader av eget ventilasjonsanlegg.
- g) Felles rømningsvei/ trapp til nødutgang.
- h) Egen renovasjon.

4.2.4. Seksjon 1 av fnr. 361 og fnr. 1647 og seksjonene 2 og 4 av fnr. 361 skal felles dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

- a) Felles rømningsvei/ trapp til nødutgang.

4.2.5. Seksjonene 2 og 4 av fnr. 361 skal hver for seg dekke kostnader i sin helhet for drift og vedlikehold av:

- a) Egne ventilasjonsanlegg.

5. Panterett for sameiernes forpliktelser.

Bestemmelse i lov om eierseksjoner så langt angår panterett i seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet gjelder tilsvarende.

6. Sameiestyre.

6.1. Sameiemøtet skal avholdes minimum en gang pr. år, og senest innen utgangen av april.

6.2. Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiemøtet, uavhengig av eierbrøk.

6.3. Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav et medlem er fra næringsseksjon og to medlemmer fra boligseksjon.

7. Lov om eierseksjoner.

For spørsmål som ikke er regulert i disse vedtekter og til utfylling av vedtekstens bestemmelser gjelder til en hver tid lov om eierseksjoner.

--slutt--

Utskrift basert på matrikkeldata**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 19, Festenr 361, Seksjonsnr 2	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	205 Mobekken
Veiadresse:	Fridtjof Nansens gate 2 D, gatenr 1049	Valgkrets:	2 Mo
(fra bruksenhet)	8622 Mo i Rana	Kirkesogn:	10030101 Mo
		Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger**Matrikkel:**

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.01.2003	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	27/100
Arealkilde:				Areal felles tomt:	140,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Fester	930891126	Frelsesarmeens Eiendommer AS Ensjøveien 23A, 0661 Oslo	1/1	Privat aksjeselskap

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	03.10.2019	Etablert/Endret 1833/20/19/361	0,0
	Matrikkelført:	28.10.2019	Etablert/Endret 1833/20/19/361/1	0,0
			Etablert/Endret 1833/20/19/361/2	0,0
			Etablert/Endret 1833/20/19/361/3	0,0
Seksjonering	Forretning:	16.01.2003	Avgiver 1833/20/19/361	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker 1833/20/19/361/2	0,0

Byggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fridtjof Nansens gate 2 D	H0303	Bolig	95,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	100,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	200,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	270,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	470,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1952
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12028970			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	1		95,0		95,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM SØR

Plan datert: 12.02.96 Bestemmelser datert: 12.02.96
Sist revidert: Sist revidert: 29.03.96

§ 1 GENERELT

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

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Kontor/Forretninger	KF
	Kontor/Forretninger/Boliger	KFB
	Kontor/Forretn./Bolig/Parkering	KFBP
	Kontor/Forretninger/Industri	KFI
TRAFIKKOMRÅDER	Kjøregate med fortau og parkering	Ta
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel/gårdsplass	G

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Utnyttelse Forholdet mellom brutto gulvareal og brutto grunnareal skal ikke overstige 1,5. Her er grunnareal hele tomtearealet, inklusive halvparten av tilstøtende veg, plass eller park (maksimalt 10 meter). Byggegrense faller sammen med formålsgrense der ikke annet er påført plankartet. Mot offentlig gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensa. (Gjelder ikke atkomstgate til P-anlegg).

Byggehøyder I området skal det oppføres bygninger i 3 etasjer. 1. etasje i bebyggelsen skal trekkes ned på gateplanet slik at gatene får et offentlig sentrumspreget. Største tillatte gesimshøyde er 11,0 meter. Største tillatte mønehøyde er 14,5 m, inkludert eventuelle tekniske installasjoner på taket.

Lofsetasje Kommunen kan tillate en tilbaketrukket 4. etasje med maksimal etasjehøyde 3,5 meter, eller innredet lofsetasje.

Sentrumsgate I områdene regulert til kombinasjonsformålet Kontor/Forretninger/Boliger og Kontor/Forretninger/Boliger/Parkering skal 1. etasje i bebyggelsen benyttes hovedsaklig til utadvendt virksomhet (Kontor, Forretninger, service o.l.).

Uteoppholdsplass I området regulert til kombinasjonsformålet kontor/forretninger/boliger skal det avsettes plass på egen tomt for utendørs oppholdsplass for beboerne. Arealet skal ha en slik form og plassering at det kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.

Parkering Parkeringsplasser bygges i størst mulig grad i kjellerplan av bygningsmassen.

I område KFBP skal det totalt være ca. 110 offentlige parkeringsplasser. Private parkeringsplasser (til boliger eller annet) må etableres i tillegg til de offentlige plassene.

Dersom det gjennomføres en ombygging av Kirkegata som fører til et økt antall parkeringsplasser i denne, kan antallet offentlige parkeringsplasser i område KFBP reduseres tilsvarende.

For hver boenhet i området skal det være minst en garasje plass. Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde.

Boliger I områder for kontor og forretningsbebyggelse kan boliger tillates etter nærmere vurdering.

Småindustri I området for kontor, forretning og industri kan det tillates småindustri eller verkstedsvirksomhet av en slik karakter og omfang at det ikke oppfattes som sjenerende for boligene eller de øvrige virksomhetene i området.

Forretninger Alt vareinntak/varelevering skal foregå med atkomst fra felles bakgård.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøregater Alt trafikkarreal i gatene er avsatt til trafikkarreal. Innenfor dette arealet skal det være fortau på begge sider av alle gatene, unntatt atkomstgate til parkeringsanlegg der annen fotgjengeratkomst kan vurderes. I Kirkegata skal fortauet være minimum 4 meter bredt, i de øvrige gatene minimum 3 meter. Grøntareal kan anlegges og offentlige parkeringsplasser kan oppmerkes i henhold til detaljplaner.

Kirkegata For Kirkegata skal det utarbeides en bebyggelsesplan som fastlegger arealbruken i detalj. Gata skal inneholde fortau, kjøreareal, busstopp, parkering og grøntareal.

Atkomstgate P-anlegg For atkomstgate til parkeringsanlegg skal bestemmelsene for felles avkjørsel/gårdsplass angående bruk og eventuell overbygging gjelde.

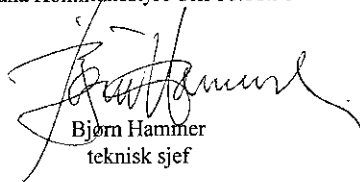
§ 4 FELLESOMRÅDER

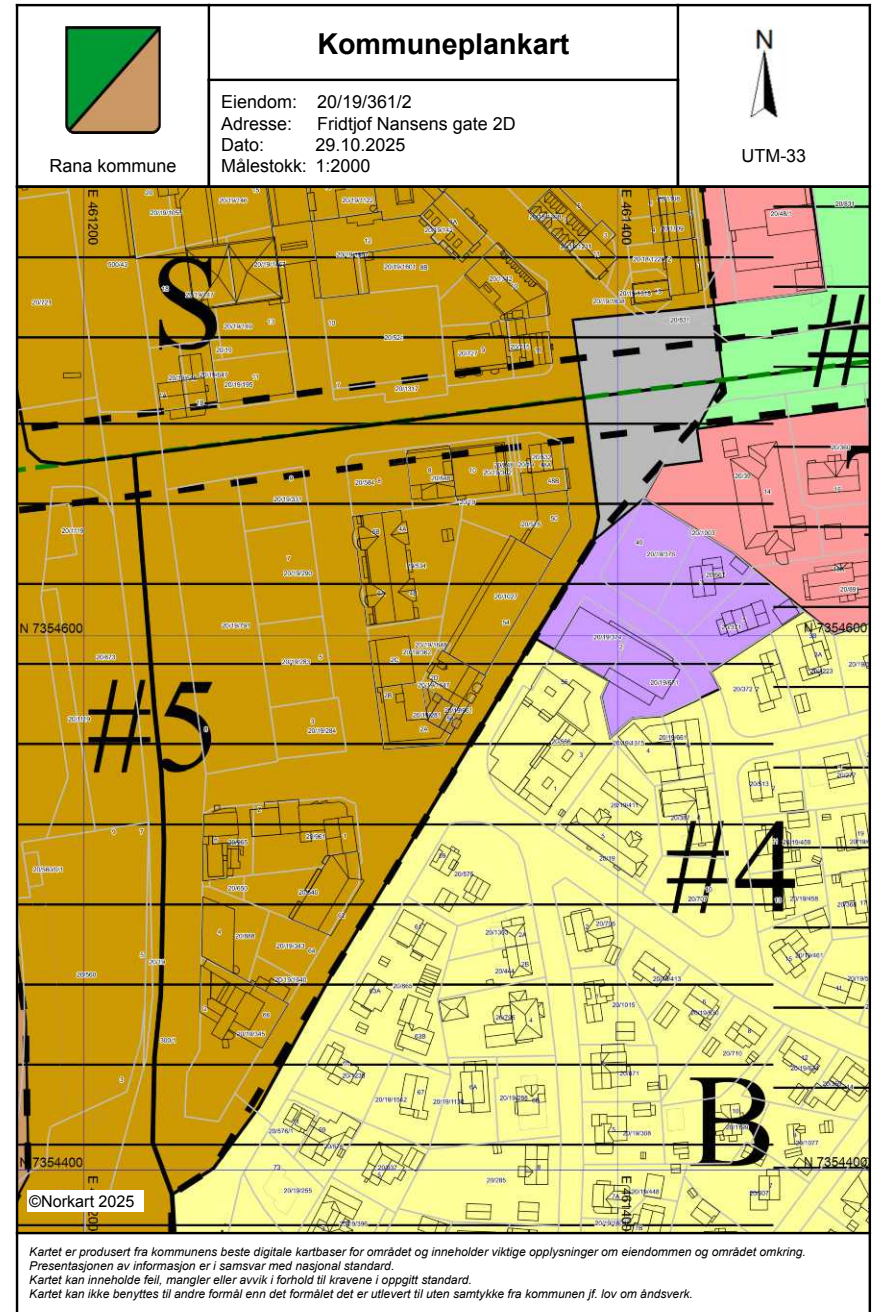
- Bruk** Felles avkjørsel/gårdsplass skal betjene de tiliggende eiendommene og skal brukes til av- og pålesing, samt parkering i den grad dette ikke er til hinder for varelevering/av- og pålesing. Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre innretninger som hindrer ferdselen.
- Overbygging** Felles avkjørsel/gårdsplass kan tillates overbygget. Det kan også gis tillatelse til å anlegge kjeller under felles avkjørsel/gårdsplass.

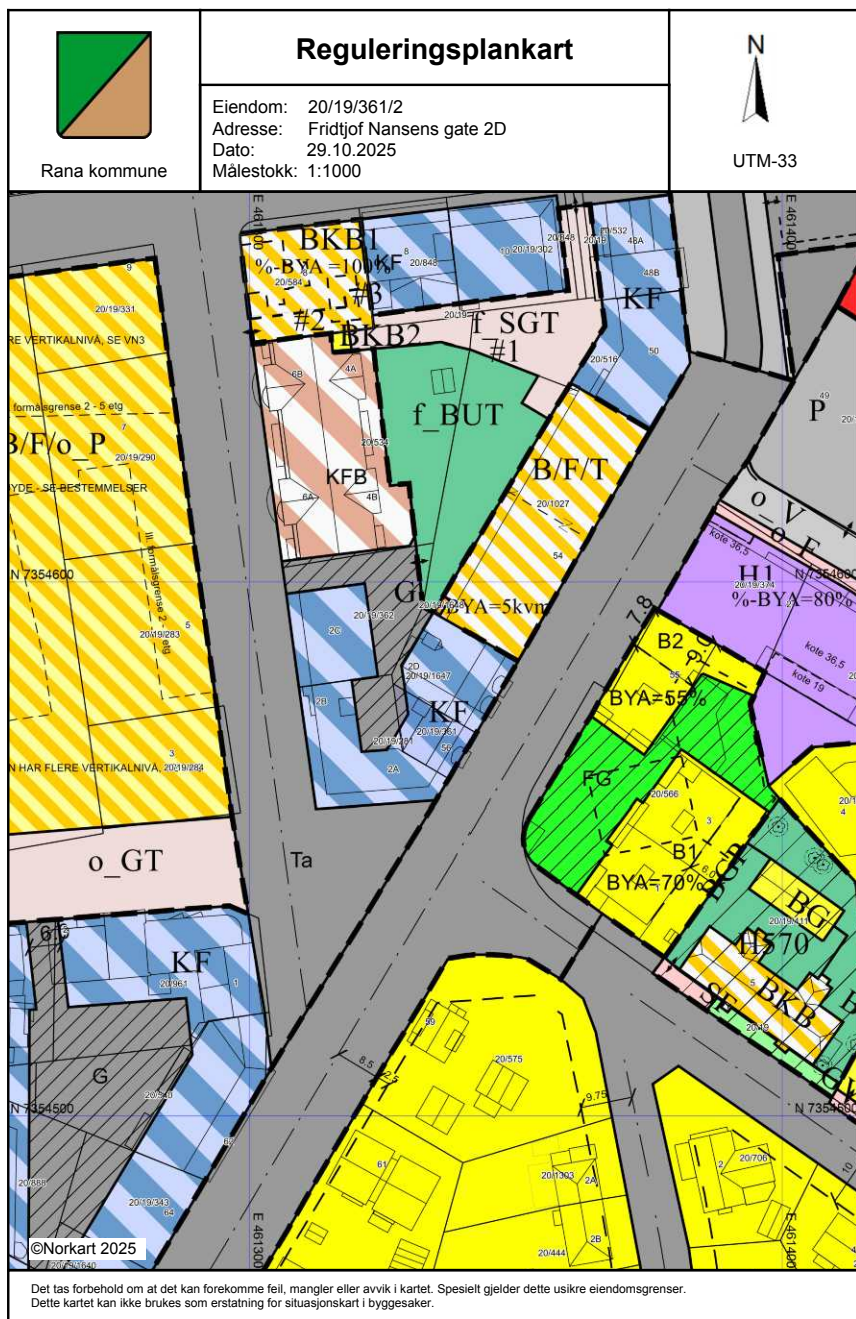
§ 5 FELLESBESTEMMELSER

- Situasjonsplan** Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmur skal angis i planen. Planen skal også vise garasjer og biloppstillingsplasser.
- Bebyggelse** Eksisterende bygninger som inngår i planen er vist. For ny bebyggelse er det bare angitt ytterbegrensning byggeformål ved formålsgrænse eller byggegrense, innefor disse kan det tillates oppført en eller flere bygninger innenfor de begrensningene reguleringsbestemmelsene ellers gir.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av
Rana Kommunestyre den 18.06.96


Bjørn Hammer
teknisk sjef





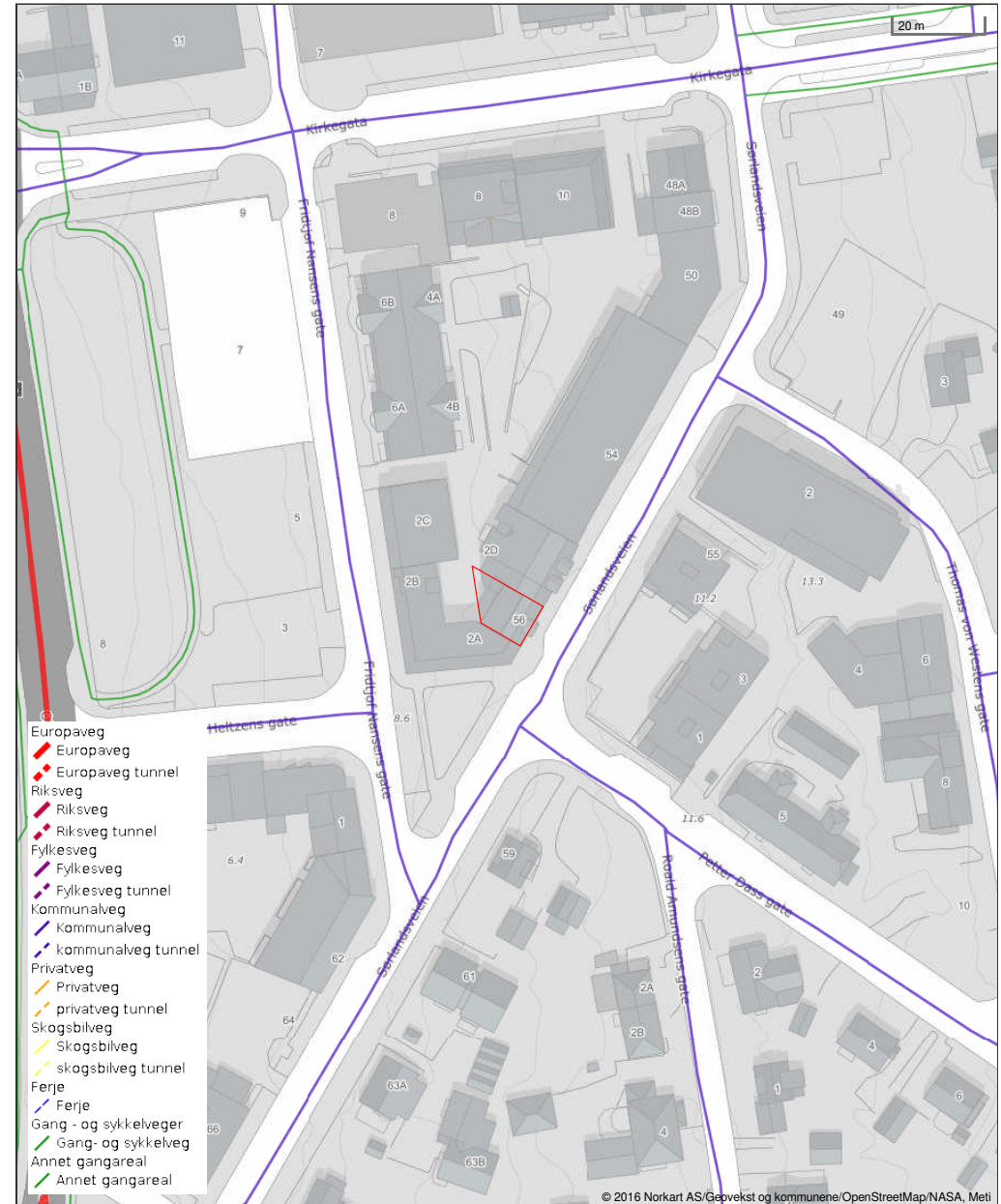
Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkeveg
	Parkeringsplass
	Felles gårds plass
	Felles grøntanlegg
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Hotell
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal
	Gårds plass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Vegetasjons skjerm
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/19/361/



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



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.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1,2 og 3	02.09.2019		Advokat Peter Wright
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 02.09.2019 | Innsenderens underskrift

Rett kopi bekreftes
 RANA KOMMUNE
M. Frøen 1/10-19

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
02.09.2019		Advokat Peter Wright
	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1833	RANA KOMMUNE	20	19	361	1-3
Dato	Underskrift	Stempel			
01.10.19	Trude Frøen				

Dato 02.09.2019 | Innsenderens underskrift

FRELSesarMEEN
 Postboks 6866

0130 OSLO

Avslutning av sak 114380

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Fridtjof Nansens gate 2 D, utført den 19.08.2025. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
 Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Line Norrman
 Tilsynsingeniør
line.norrman@linea.no

FRIDTJOF NANSENS GATE 2D

Nabolaget Stigerplatået/Mobekken - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



OFFENTLIG TRANSPORT

Mo stasjon	5 min
Linje 1, 2, 100, 200, 373	0.4 km
Mo i Rana stasjon	8 min
Linje F7	0.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	19 min

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	21 min
272 elever, 17 klasser	1.8 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
824 elever, 49 klasser	1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	9 min
1420 elever, 76 klasser	3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

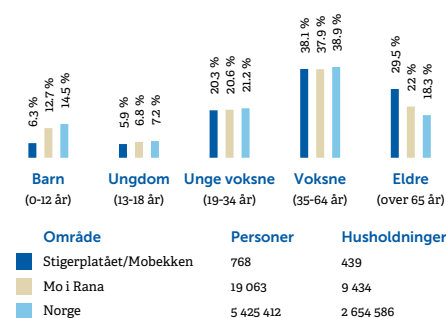
Clarion Hotel Helma	1 min
Scandic Meyergården - Mo i Rana	6 min

OPPLEVD TRYGGHET
 Veldig trygt 84/100

 KVALITET PÅ SKOLENE
 Veldig bra 78/100

 NABOSKAPET
 Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (0-5 år)	5 min
51 barn	0.3 km
Barnas Hus (0-5 år)	13 min
47 barn	1 km
Langnes barnehage (1-5 år)	15 min
63 barn	1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Mo i Rana	4 min
Post i butikk	0.3 km
Bunnpris & Gourmet Mo	4 min
PostNord	0.3 km

PRIMERE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

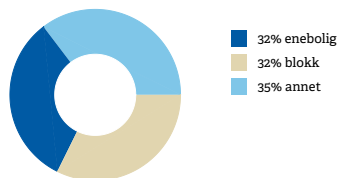
 **GATEPARKERING**
Lett 84/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

-  **Moheia idrettspark** **10 min** 
Aktivitetshall, fotball 0.8 km
-  **Rana ungdomsskole** **12 min** 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  **Feel24 Mo AMFI** **4 min** 
-  **EasyFit Mo i Rana** **5 min** 

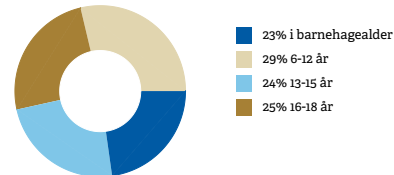
BOLIGMASSE



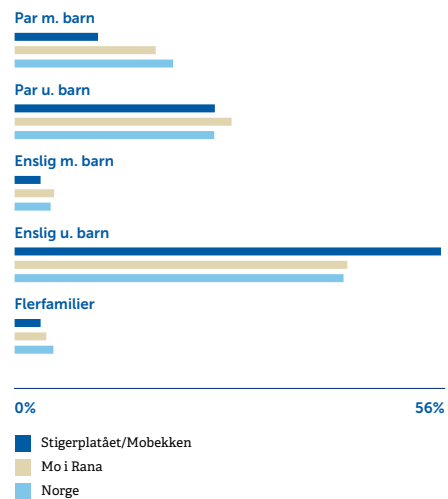
VARER/TJENESTER

-  **Moensenteret** **4 min** 
-  **Ditt Apotek Meyer** **5 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

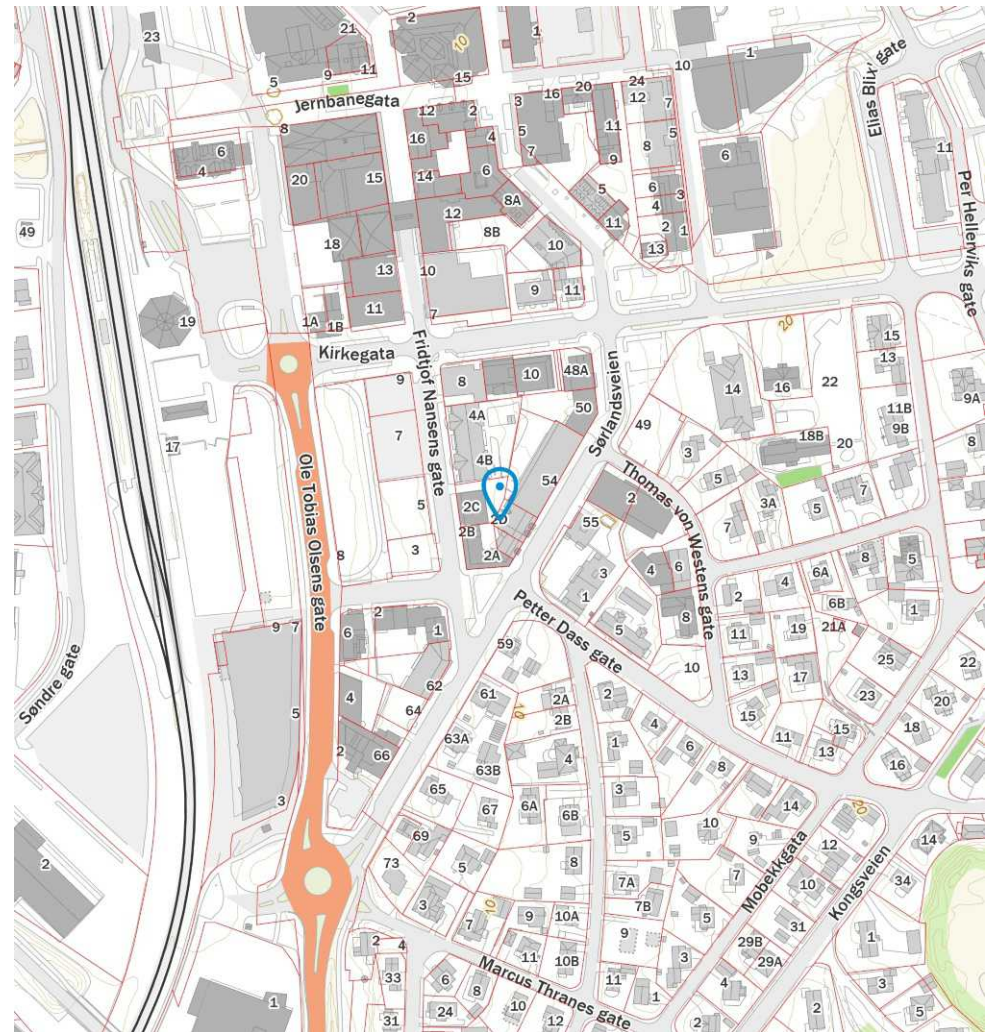
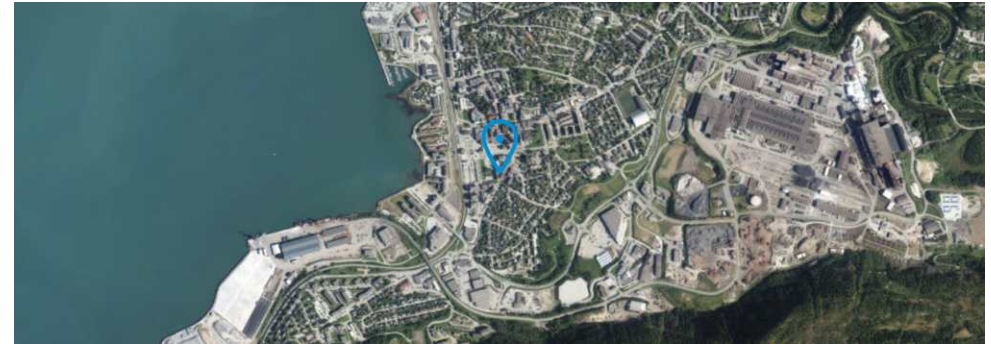


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.

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.


Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

for 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 grunnnet 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.

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250249 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Fridtjof Nansens gate 2 D, 8622 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 19, Fnr. 361, Snr. 2, 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 besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87250249
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 Mo i Rana