

Velkommen til

Sørlandsveien 61, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørlandsveien 61
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 000,-

BRA/BRA-i	68 / 68 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1997

Energimerke 

Velkommen til Sørlandsveien 61! En praktisk og arealeffektiv 3-roms eierleilighet med en meget sentral beliggenhet i Mo i Rana.

Leiligheten ligger i bygningens første etasje og har en funksjonell planløsning som skiller soverommene fra den sosiale sonen. Fra entréen kommer du inn i en åpen og innbydende stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med lys, og fra stuen er det direkte utgang til en overbygd terrasse. Boligen er en del av et etablert nabolag på Stigerplatået/Mobekken, med umiddelbar nærhet til dagligvare, Mo stasjon og treningssentre. For den aktive er det også kort vei til Moheia idrettspark, og turområder i skog og mark ligger lett tilgjengelig, noe som gir flotte rekreasjonsmuligheter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sørlandsveien 61, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 865, Snr. 4, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 768 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 68 590,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Dekkes av felleskostnader.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgiftene dekker kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), kabel-TV/bredbånd, bygningsforsikring, forretningsførsel og generelt vedlikehold.

Det er vedtatt en økning i fellesutgiftene til kr 5 000,- per måned med virkning fra juli 2026.

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 0,- pr 30-04-2026

Renter og avdrag
Det er pr. 30.04.2026 ingen lån registrert på selskapet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 40 258,52.

Sameiet budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 16 980,-.

Sikringsordning
Sameiet har ikke en felles sikringsordning mot tap av felleskostnader. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Forretningsfører
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: 68 m²
BRA totalt: 68 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3-roms leilighet i sameie
Etasje: 68 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
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

Parkering
Sameiet har 8 parkeringsplasser på fellesareal og 4 garasjer. Garasjene er seksjonert som egne enheter og disponeres av fire sameiere. Det er mulighet for å etablere ladepunkt for elbil etter samtykke fra styret.

Sameiets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 865, RANA kommune.
Tomtestørrelse 1 766 m². Iht. matrikkelrapport datert 22.04.2026 av Rana kommune. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæringen.

Felles eiet tomt som er flat og opparbeidet med plen. Gårdsplassen er asfaltert, stedvis gruset. Fellesarealene består av hage, gårdsplass og uteområder, med en redskapsbu og en fellesbod i hagen.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt såle med grunnmurer av betong.

Terrengforhold:
Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass, stedvis gruset.

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

Byggeår
1997 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 68 m²: Entré, teknisk rom, to soverom, stue/kjøkken og bad.

Terrasse på ca. 7 m².

Leiligheten disponerer en felles bod på 4,4 m² med utvendig adkomst. I tillegg er det parkering på anviste plasser for sameiet.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.08.1997, men det har ikke kunnet kontrolleres om dagens bruk av rommene samsvarer med det som er godkjent.

Standard
Leiligheten er fra 1997 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, med under- og overskap langs veggen. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Det er montert belegg/tapet på vegger mellom benkeplater og overskap. Kjøkkeninnredningen har frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov. Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med fliser. Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. Plastsluk fra byggeår. Baderomsinnredning med nedfelt servant og ett -greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vinduet. Ny avtrekksvifte ble montert i 2025.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser på bad og i entré.
Vegger: Malte plater.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulv mot grunn er støpt plate på grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med sotluke/feieluke. Pipen har status som inaktiv, og feietjenesten anbefaler at pipen kontrolleres før eventuell ildstedsmontering.

Innvendige dører:
Boligen har heltre speildører.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør i rør). Innvendig hovedstoppekran er montert i rørfordelerskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Baderommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vinduet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, jordfeilbryter, ringetrafo og måler. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol., 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. og 6 stk. fordelerkurser med 15 amp. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, foruten utskifting av sikringer i sikringsskap og utskifting av enkelte termostater. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Lagring:
Felles bod på ca. 4 m² med utvendig adkomst.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Vinduene er værslitt, og det er påvist enkelte vinduer med begynnende råteskade i utvendig omramming og lister.

- Våtrom - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører: Inngangsdøren har noe slitasje. Terrassedøren er utvendig værslitt og har noe slitasje.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert bom/hulrom under fliser i gang og på teknisk rom. Det er registrert fuktsvell i himlingen på teknisk rom. Overflater har noe bruksmerker.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte dører subber mot karmen. Det er registrert en del slitasje på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert brudd/skade på varerør under kjøkkenbenken.

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

- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke gjennomført da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker. I tillegg er det målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rasfare/skredutsatt område: Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Egenerklæringen er fylt ut av en fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 2: Det er utført faglært arbeid på badet i 2025: byttet avtrekksvifte. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert i forbindelse med dette arbeidet.

Pkt. 10: Vannet inn til bygget frøs i februar/mars 2026. Dette hadde ikke skjedd tidligere, og isproppen var minst 20 meter unna bygget. Vannet kom tilbake av seg selv etter 2-3 uker. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 28: Generalforsamlingen i 2025 adresserte behov for skifte av vinduer i minst én av sameiets leiligheter (ikke denne leiligheten). Dette antas å bli tema på generalforsamlingen i mai 2026.

Pkt. 33: Boligen er arvet og har vært utleid fra den var ny i 1998 frem til 1. april 2026. Selger har ingen ytterligere oversikt utover det som fremgår av egenerklæringen, referat fra generalforsamling og tilstandsrapporten.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med asfaltshingel.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Dører:
Inngangsdør er en isolert dør av tre fra byggeår. Balkongdør er en malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 7 m² med malt stående rekkverk av tre.

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
Med en særdeles sentrumsnær adresse bor du med umiddelbar nærhet til alt Mo i Rana sentrum har å by på. Herfra er det kun et par hundre meter til starten av gågata, som gjør at du enkelt kan spasere til butikker, servicetilbud og byens mange møteplasser. Hverdagslogistikken blir enkel med flere matbutikker og Moensenteret i gangavstand.

Sentrumslivet byr på et variert utvalg av kafeer og restauranter, fra en kaffe på Munin Coffee House til middag på steder som Brasserie 8622 eller Osteria Kreo. Kulturelle opplevelser er også lett tilgjengelige, med Nordland Teater og Rana Museum i nærheten. For familier finnes Kirketunet barnehage kun en kort spasertur unna, og skoler for alle trinn er innen rekkevidde. Det nye innendørs badelandet, Moheia Bad, er en populær destinasjon for både store og små.

Selv om beliggenheten er sentral, er veien til naturen kort. Området gir gode turmuligheter i skog og mark, og fra eiendommen ser du mot de skogkledde åsene som omkranser byen. For organiserte aktiviteter ligger Moheia idrettspark med fotballbaner og aktivitetshall innen gangavstand. Beliggenheten er også praktisk for pendlere, med busstopp og togstasjon like i nærheten.

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
Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selger er et selskap og selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Det foreligger heller ikke tilstandsrapport for eiendommen. En verditakst som her er lagt til grunn er kun en overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for "Nybygg - Bolig m/ 4 leiligheter" datert 01.07.1998. Ferdigattesten har følgende merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk. 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. Ferdigattesten er ikke registrert i matrikkelen, noe som fremstår som et administrativt etterslep fra kommunens side.

Leiligheten disponerer en felles bod med utvendig adkomst. Det er ikke fremlagt egne bygningstegninger eller annen spesifikk dokumentasjon for bygningsdelen i fellesarealet.

Oppvarming
Boligen varmes opp med elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i alle rom foruten teknisk rom, og badet har elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Pipen har status som inaktiv og feietjenesten anbefaler at pipen blir kontrollert før eventuell ildstedsmontering.

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

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

Internett- og tv-leverandør
En kollektiv avtale for kabel-TV og bredbånd fra Signal Altibox er inkludert i felleskostnadene.

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
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (BO) innenfor kvartal Kv 3, i Reguleringsplan for sentrumsnære områder (plan 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2030 og 2034) med plan-ID 2009, vedtatt 12.11.1996.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Mo og omegn, vedtatt 28.11.2013. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I henhold til kommunedelplanen videreføres gjeldende reguleringsplaner uendret, og er vist med hensynssone H910.

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:
- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan.

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
Skatteetatens boligverdi-kalkulator
kr 722 835,-
Sekundærverdi kr 2 891 340,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke ved blant annet erverv av fritidsboliger, arv, eller for kreditorer for å redde en fordring.

Eier
BOHAG AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 1070
Dato: 01.03.2002
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10 / 104

Skjønn
Dagboknr.: 2249
Dato: 21.10.1952
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbane.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Boligsameiet Sørlandsveien 61-63 (org.nr. 984476914) består av 10 boligseksjoner og forvaltes av Helgeland Boligbyggelag.

Fra årsmøtet 17. mars 2025 ble det vedtatt å øke felleskostnadene til kr 4 000,- fra 1. juli 2025. Det ble også vedtatt utbedring av tak over bod/inngangsparti, reparasjon av gjerde og utbedring av drenering.

I innkallingen til årsmøtet 11. mai 2026 ble det foreslått å øke felleskostnadene med kr 1 000,- til kr 5 000,-. Andre saker på agendaen var endring av vedtekter, utredning av utskifting av vinduer og altandører, samt avfallshåndtering.

Styret har fått i oppdrag å utrede utskifting av vinduer og altandører, inkludert muligheter for energioppgradering med støtte fra Enova. Saken skal legges frem for årsmøtet senest i 2027. Det er også planlagt å flytte søppeldunker nærmere veien for å møte nye krav fra avfallsselskapet.

Seksjonseierne har enerett til bruk av tildelte boder. I tillegg finnes en fellesbod i hagen som disponeres av beboerne i Sørlandsveien 63, samt en redskapsbu for felles utstyr.

Arbeider som påvirker sameiets fellesarealer og fellesanlegg, som for eksempel montering av parabolantenne, varmepumpe eller markise, krever godkjenning fra styret eller årsmøtet.

I forbindelse med en tidligere vannskade engasjerte sameiet en takstmann for å avklare påstander fra forsikringsselskapet om byggefeil. Ifølge årsrapporten for 2025-2026 er det for tiden ingen aktive skadesaker.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det avholdes dugnad i sameiet. Seksjonseieren har plikt til å vedlikeholde sin bruksenhet, inkludert å rense sluk og holde avløpsrør åpne. De som har enerett til bruk av arealer, er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av disse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 12-05-2026.
Leiligheten disponerer en felles bod med utvendig adkomst på 4,4 m2.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. 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 XX
Selgers egenerklæring, datert XX
Energiattest, datert
Vedtekter, datert
Husordensregler, datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år XX
Protokoll fra årsmøte XX
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
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
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



Bygningen er en flermannsbolig fra 1997 med yttervegger i trekonstruksjon, kledd med liggende panel.




















WELCOME



Terrassen er overbygget og har et malt rekkverk av tre.

Plantegning



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

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

SØRLANDSVEIEN 61

Nabolaget Stigerplatået/Mobekken - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Mo stasjon Linje 1, 2, 100, 200, 373	**4 min** 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**7 min** 0.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**19 min**

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	**24 min** 1.9 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**13 min** 1.1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**9 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Clarion Hotel Helma	**2 min**
Scandic Meyergården - Mo i Rana	**7 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

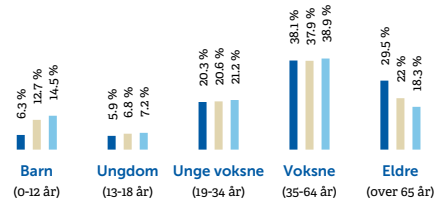
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stigerplatået/Mobekken	768	439
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kirketunet barnehage (1-5 år) 49 barn	**6 min** 0.4 km
Barnas Hus (1-5 år) 45 barn	**14 min** 1.1 km
Langnes barnehage (1-5 år) 65 barn	**14 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Mo PostNord	**3 min** 0.2 km
Coop Prix Mo I Rana Post i butikk	**3 min** 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

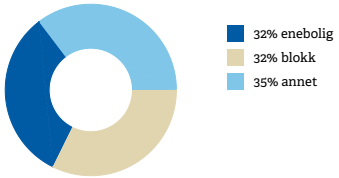
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	**11 min** 0.9 km
Rana ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	**13 min** 1.1 km
Feel24 Mo AMFI	**3 min**
EasyFit Mo i Rana	**5 min**

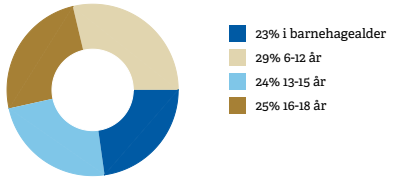
BOLIGMASSE



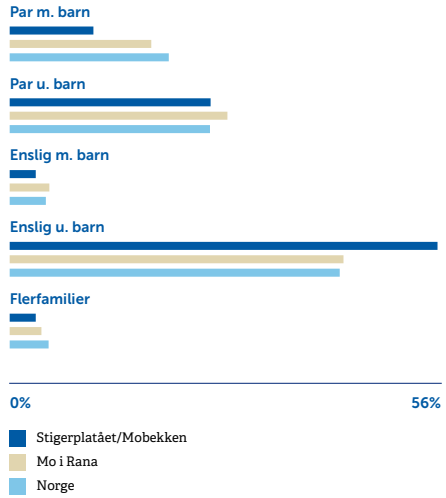
VARER/TJENESTER

Moensenteret	**3 min**
Ditt Apotek Meyer	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

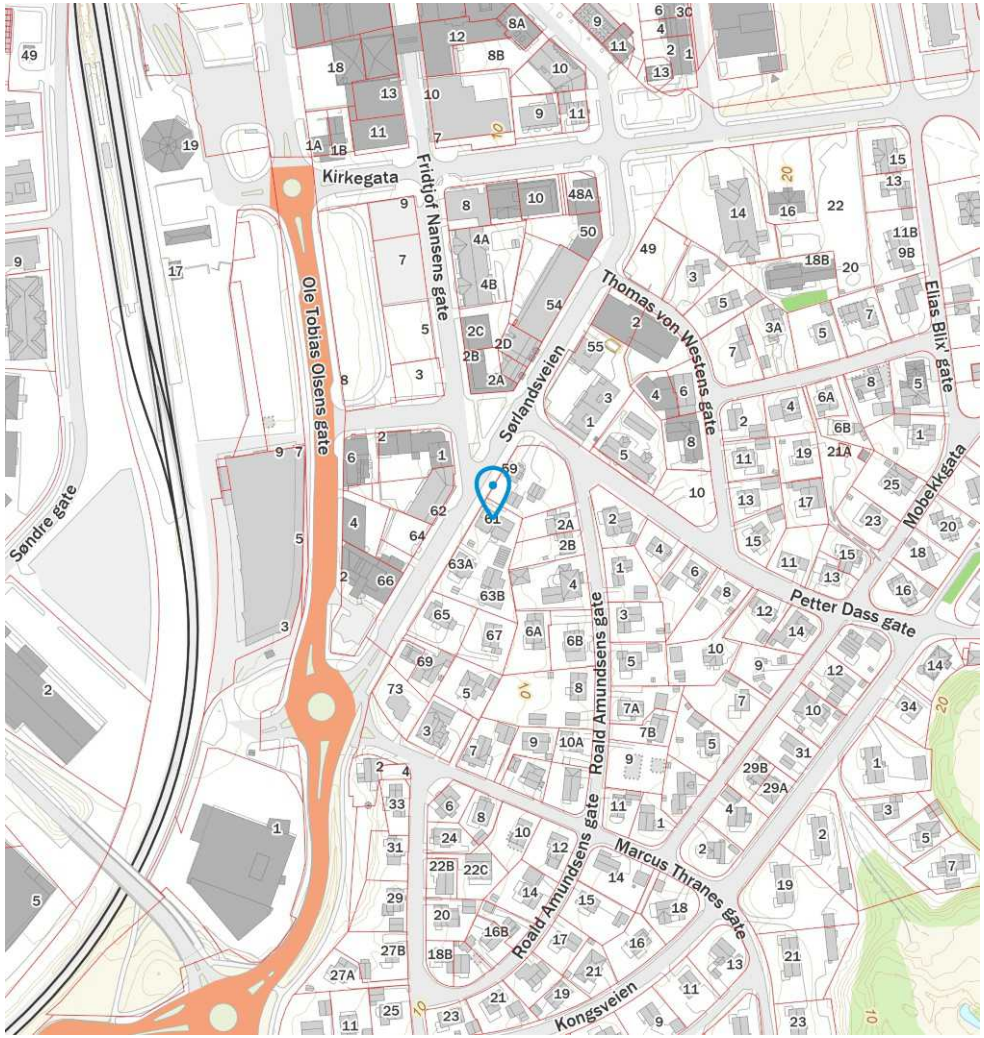


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bankID SIGNERT 25.04.2026
Einum, Gina Christensen

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

Gina einum

Boligen

Sørlandsveien 61
8624 Mo I Rana

1833-20/865/0/4

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

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektriker Remy Holtås
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet avtrekksvifte.

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?

• **Ja**

Vannet inn til bygget frøs i feb/mars 2026. Dette har aldri tidligere skjedd, isproppen var minst 20 meter unna bygget. Vannet kom tilbake av seg selv etter 2-3 uker.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Generalforsamlingen i 2025 adresserte behov for skifte av vinduer i minst en av sameiets 10 leiligheter. Ikke vår leilighet. Dette antas å bli tema på generalforsamlingen også i mai 2026. Utover dette vet vi ikke noe mer enn at det blir generalforsamling ca 20.mai 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Boligen er arvet, og har vært utleid fra den var ny i 1998 frem til 1.april 2026. Vi har ingen oversikt oversikt utover det vi har anført i dette skjemaet, vedlagte referat fra generalforsamling og takstmannens rapport.

Tilstandsrapport

3-roms leilighet i sameie
Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 865, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2658 **Eiendomsverdi ref nr:** HO5505

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

3-roms leilighet i sameie - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Inngangsdør: Isolert dør av tre fra byggeår.
Balkongdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrasse på ca. 7 m2 med malt stående rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater.

Himlinger er tekket med himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke/støpt plate på grunnen.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Pipen har status som inaktiv og feietjenesten anbefaler at pipen blir kontrollert før eventuell ildstedsmontering.
Innvendig har boligen heltre speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk fra byggeår med ukjent utførelse angående membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vinduet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er montert belegg/tapet på vegger mellom benkeplater og overskap.
Kjøkkeninnredningen har frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i rørfordelerskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021.
El-skap med automatsikringer, jordfeilbryter, ringetrafo og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i alle rom foruten teknisk rom.

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

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i sameie

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

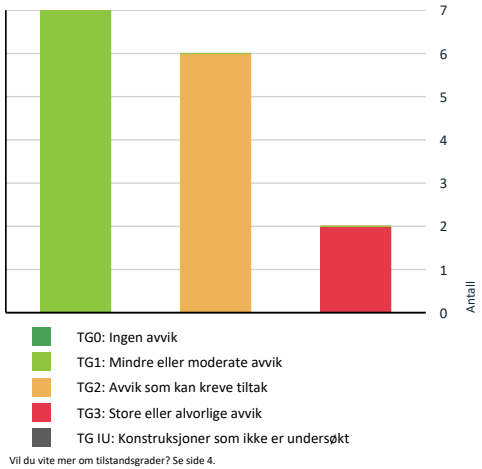
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

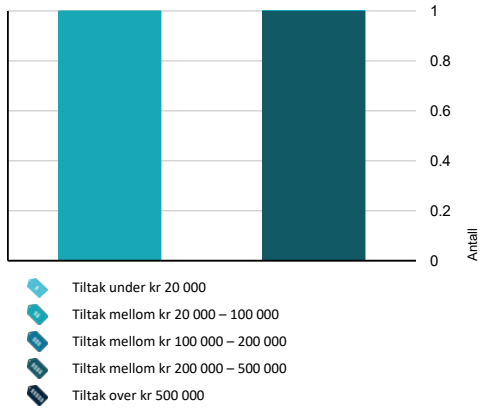
Sammendrag av boligens tilstand

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 leilighet i sameie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er værslitt og det er påvist enkelte vinduer med begynnende råteskade i utvendig omramming og lister.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Inngangsdøren har noe slitasje.
Terrassedøren er utvendig værslitt og har noe slitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under fliser i gang og på teknisk rom.
Det er registrert fuktsvell i himlingen på teknisk rom.
Overflater har noe bruksmerker.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.
Det er registrert en del slitasje på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert brudd/skade på varerør under kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan medføre at de mister sin vanntettende funksjon.
I tillegg er det målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

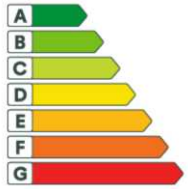
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
1997

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 20.08.1997 og fikk utstedt ferdigattest 01.07.1998. Boligen fikk rammetillatelse 20.08.1997, kort tid etter at TEK97 trådte i kraft. Det registreres imidlertid at byggesaken benytter byggesøknad/skjema med henvisning til Byggeforskrift 1987, og boligen vurderes derfor i hovedsak å være prosjektert etter overgangsreglene til Byggeforskrift 1987.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er værslitt og det er påvist enkelte vinduer med begynnende råteskade i utvendig omramming og lister.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting/utvendig overflatebehandling av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør: Isolert dør av tre fra byggeår.
Balkongdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdøren har noe slitasje.
Terrassedøren er utvendig værslitt og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av terrassedøren må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 7 m2 med malt stående rekkverk av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater.

Himlinger er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom/hulrom under fliser i gang og på teknisk rom.
Det er registrert fuktsvell i himlingen på teknisk rom.
Overflater har noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Fuktsvell i himlingsplater på teknisk rom.



Glippe i laminat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke/støpt plate på grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Pipen har status som inaktiv og feietjenesten anbefaler at pipen blir kontrollert før eventuell ildstedsmontering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre speildører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen.
Det er registrert en del slitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskifting/overflatebehandling av dører må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk fra byggeår med ukjent utførelse angående membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

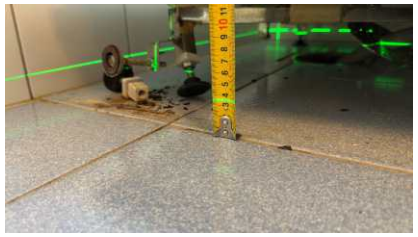
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluken.


Inspeksjon av sluk.


Kontroll av fallforhold.


Kenkt bein på dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det foreligger aldersbetinget avvik i tettesjikt/membran med overskredet forventet brukstid. Eldre membraner kan over tid bli sprø og utvikle sprekker, noe som kan medføre at de mister sin vanntettende funksjon.
I tillegg er det målt forhøyede fuktverdier i gulvet i området rundt sluk/under dusjkabinettet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets overskredne forventede brukstid må det påregnes renovering av badet.

Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjoner for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelser.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er montert belegg/tapet på vegger mellom benkeplater og overskap.
Kjøkkeninnredningen har frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i rørfordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert brudd/skade på varerør under kjøkkenbenken.

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

Skadet varerør anbefales utbedret eller skiftet for å sikre tilfredsstillende funksjon og lekkasjesikring rundt rørinstallasjonen.


Det er registrert brudd/skade på varerør under kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, jordfeilbryter, ringetrafo og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i alle rom foruten teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, foruten utskifting av sikringer i sikringsskap og utskifting av enkelte termostater.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring foreligger ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Verdi Eiendomtakst AS har bestilt siste tilsynsrapport fra Linea AS, men har p.t. ikke mottatt noen svar på henvendelsen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke opplyst om problemer med at sikringer løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.
    Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.



Inspeksjon av el-skap og kursfortegnelse.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

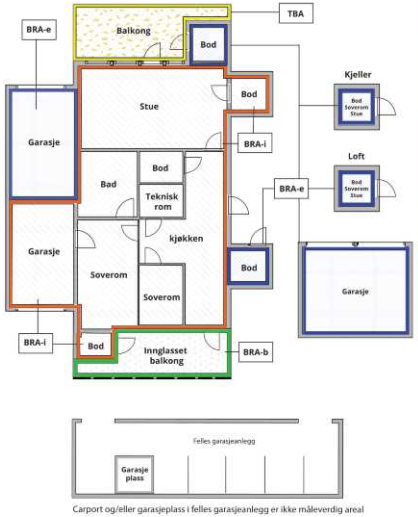
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i sameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	7
SUM	**68**				**7**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, teknisk rom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Leiligheten disponerer en felles bod med utvendig adkomst på 4,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny avtrekksvifte på badet i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.5.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Trond Arild Grønvold	

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1833 RANA	20	865		4	1766 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Sørlandsveien 61

Hjemmelshaver

Bohag AS

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nært sentrum av Mo i Rana, nærmere bestemt 250 meter til gågata.
Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

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

Området er regulert til boligbebyggelse iht. "Reguleringsplan MO (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 24.02.1977.

Om tomten

Eiet tomt på 1 766 m2.
Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass, stedvis gruset.
Tomtearealet er felles for sameiet.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i en flermannsbolig fra 1997, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger, eneboliger og næringsbygg.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Parkering

Parkering på anviste plasser.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Sørlandsveien 61, 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 865
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Innhentet	4	Nei
Fra Infoland	11.05.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	91	Nei
Energiattest	11.05.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





TEGN NR.	MÅL	TEGN AV	DATO	BYGGEFIRMA	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
02	1:100	mJ	16.07.97	GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTEREN	NORGESHUS
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG		TEGN VISER: FASADER			
EKSTATNING FOR: 02.06.97		AREAL: GR.FL: 167.16 m2 BA/BRA: 67.6 m2 + BOD		BYGGHERRE: S61	PROSJEKT NR.: 097246



Sak nr...../..... behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
i møte 20/8 - 97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen:.....

TEGN NR.	MÅL	TEGN AV	DATO	BYGGEFIRMA	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER:
02	1:100	mJ	16.07.97	GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTEREN	NORGESHUS
PROSJEKT: 4-MANNSBOLIG		TEGN VISER: FASADER			
EKSTATNING FOR: 02.06.97		AREAL: GR.FL: 167.16 m2 BA/BRA: 67.6 m2 + BOD		BYGGHERRE: S61	PROSJEKT NR.: 097246

RANA KOMMUNE



20/865 BYG B1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted	Sørlandsveien 61, 8600 Mo i Rana
Gnr / bnr / fnr	20 / 19 / 332
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig m/ 4 leiligheter
Byggherre	BOHAG AS
Byggemelder	Gruben Bygg AS
Ansvarshavende	Kjell-Arne Gruben

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen 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 bygningsrådet (jfr. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Byggestart: 10.10.97
Areal: 4 leiligheter a. 61 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 01.07.98

Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF

NBBL-dok. nr. 3.01
Revidert 30.10.2019

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63,
org. nr. 984 476 914

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Sørlandsveien 61-63. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.03.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 20, bnr. 865 (tidligere gnr. 20, bnr. 19, fnr. 332) i Rana kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(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.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser og 4 garasjer. Av disse ligger

- 8 som fellesareal
- 4 som egen seksjonert garasje

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egen seksjon.

(2) Garasjeplass som er seksjonert, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av hele styret i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Styrets årsrapport for 2025-2026

Styrets årsberetning for 2025–2026

Forrige ordinære årsmøte ble avholdt 17.03.2025.

Styreleder Kenneth Johansen var på valg, og årsmøtet valgte ny styreleder: Vegard Ostad.

Øvrige styremedlemmer var ikke på valg: Kathrine Bugge-Jensen og Harriet Hagan.

Registrering av nytt styre i Brønnøysundregistrene ble gjennomført 12.06.2025.

Forsikring av bygninger i sameiet

Det nye styret fikk av årsmøtet i oppgave å undersøke muligheten for bedre vilkår og pris på sameiets forsikring.

Gjensidige ble kontaktet, men opplyste at det ikke kunne gjøres endringer eller gis ny vurdering av pris og vilkår så lenge det pågikk to aktive skadesaker. Det ble heller ikke gitt øvrig informasjon, da selskapet kun forholdt seg til registrert styreleder i Brønnøysundregistrene. Dette ble senere løst gjennom tilgangsstyring i selskapets portal.

Parallelt ble det innhentet tilbud fra SpareBank 1 Helgeland. I denne prosessen kom det frem flere forhold som måtte avklares før et endelig tilbud kunne gis. Det ble også avdekket at enkelte opplysninger som dagens forsikring bygger på, ikke var helt korrekte når det gjelder blant annet byggeår og areal.

Styret har ikke rukket å ferdigstille alle avklaringer i perioden, da andre større saker har hatt høyere prioritet. De to nevnte skadesakene ble avsluttet sommeren 2025.

Det oppsto også i vinter en ny skadesak knyttet til frosset vannledning i Sørlandsveien 61. Denne saken er nå avsluttet.

Forsikringssaken står derfor som påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det er nå ingen aktive skadesaker, og styret ønsker å undersøke hvilke avtaler og muligheter Helgeland Boligbyggerlag kan tilby.

Vedtekter

Sameiets vedtekter er gamle og har ikke vært revidert siden etableringen av sameiet.

Etter ønske fra årsmøtet har det i løpet av året blitt arbeidet mye med forslag til nye vedtekter. Disse er tilpasset dagens lovverk, som også er endret siden de opprinnelige vedtektene ble utarbeidet i 2002.

Forslag til nye vedtekter legges frem i forbindelse med årsmøtet 11. mai 2026.

BOLIGSAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63
Org.nummer 984476914

Reparasjon av gjerde mot veien

Snøbrøyting og snølagring førte til skader på deler av gjerdet mot veien ved siden av redskapsbua.

Skadene ble utbedret uten arbeidskostnader. Kun innkjøp av festemidler medførte utgifter.

Maling av redskapsbu

Redskapsbua ble oppgradert med maling av vegger og vindskier. I tillegg ble dørhengsler og omramming rundt døren festet på nytt.

Arbeidet ble utført uten arbeidskostnader. Kun maling og utstyr ble innkjøpt.

Ny taktekking, delvis utskifting av vindskibord og maling av garasje

Garasjerekken, som disponeres av fire sameiere, fikk ny taktekking. I tillegg ble deler av vindskier og raftekassebord skiftet ut, samt ny omramming rundt garasjeportene.

Hele garasjerekken ble deretter malt, inkludert vindskier og omramming.

Alle kostnader knyttet til dette arbeidet er i sin helhet dekket av de fire sameierne det gjelder.

Dugnad 05.05.2025

De fremmøtte utførte raking, kvisting av hekk, fjerning av store mengder kvist, stein og løsmasser bak 63B, spyling av asfaltarealer, fjerning av jord rundt betongkant ved innkjøringen til 61, samt felling av trær ved redskapsboden. Kvist og løsmasser ble kjørt til hageavfallsmottaket i Vokterveien. Takk til alle fremmøtte som bidro.

Rundt 63A holdes uteområdet, som vanlig, svært pent ved like gjennom året.

I etterkant ble det også ryddet og organisert i redskapsboden. Det ble levert flere sekker avfall og diverse gjenstander til HAF, herunder den gamle gressklipperen som ikke hadde vært i bruk på lang tid.

Det er nå etablert kroker i redskapsboden, og det oppfordres til å henge opp raker, spader og annet utstyr på disse.

Det ble innhentet gravemelding via Ledningsportalen, og på bakgrunn av dette ble det leid inn stubbefres for å fjerne stubber mellom redskapsboden og gjerde mot vei. I løpet av høsten ble det kjøpt inn jord og sådd til området, slik at dette nå fremstår som mer vedlikeholdsvennlig ved plenklipping.

Det er også arbeidet med fremføring av strøm til redskapsbua for senere montering av lys og stikkontakt.

BOLIGSAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63
Org.nummer 984476914

Ny taktekking på bod og inngang i nr. 61

Det ble i løpet av senvinteren 2025 avdekket lekkasje i tak over bod og inngangsparti.

Befaring med taktekker ble gjennomført, og tilbud innhentet for omtekking av taket.

Under arbeidet ble det avdekket at deler av taktro var gjennomrått, samt at enkelte dragere måtte skiftes. Dette ble utbedret, og medførte en begrenset merkostnad.

Det ble også avdekket råte i vindskier og deler av hjørnekasser. Disse delene ble skiftet ut uten arbeidskostnader, utover materialutgifter.

Bytte av taknedløp i nr. 61

Taknedløp som var lekk på grunn av frostspreng ble byttet. Disse delene ble skiftet ut uten arbeidskostnader, utover materialutgifter.

Arbeider i etterkant av ekstraordinære årsmøter om uteareal

Som en oppfølging av de ekstraordinære årsmøtene i 2024 og 2025 vedrørende uteareal knyttet til 63A og 63B, har det vært utført betydelig arbeid gjennom året.

Innhenting av pris på utskifting av vinduer

Det er innhentet prisoverslag på delvis utskifting av vinduer, basert på registrert behov.

Det har også vært dialog med Helgeland Boligbyggerlag om mulige modeller for gjennomføring og finansiering.

Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette i forbindelse med årsmøtet for 2026.

Med hilsen
Styret i Boligsameiet Sørlandsveien 61-63
v/Styreleder Vegard Ostad

side 3

Boligsameiet Sørlandsveien 61 - 63

Regnskap 2025 pr. 31.12.25

Inntekter	Spesifikasjon	Dato bet.	Bilag nr.	Beløp
Fellesinntekter	Kr 3000 pr mnd	1.1.-30.06.	Kontoutskrift	kr 180 000,00
Fellesinntekter	Kr 4000 pr mnd	1.7.-31.12.	Kontoutskrift	kr 248 000,00
Renter	Renteinntekter	31.12.	Årsoppgave	
Utbytte	Gjensidige	18.6.	Kontoutskrift	kr 6 099,00
Refusjon	Gjensidige	7.4.	Kontoutskrift	kr 10 000,00
Sum inntekter				**kr 444 099,00**
Utgifter				
Gjensidige	Forsikring	2.1.	1	kr 59 500,00
Vegard Ostad	Snøskuff 2 stk	9.1.	2	kr 1 498,00
Grete Markussen	Strøsand	9.1.	3	kr 179,70
Sunsport	Snørydding	13.1.	4	kr 6 950,00
Sunsport	Snørydding	13.1.	5	kr 3 500,00
Signal	Altibox	29.1.	6	kr 4 999,40
Gjensidige	Egenandel	7.2.	7	kr 10 000,00
Sunsport	Snørydding	12.2.	8	kr 2 400,00
Vegard Ostad	Strøsand	12.2.	9	kr 238,00
HAF	Renovasjon	20.2.	10	kr 17 275,50
Signal	Altibox	27.2.	11	kr 4 999,40
Sunsport	Snørydding	4.3.	12	kr 3 575,00
Rana kommune	Kom. Avg	20.3.	13	kr 28 579,64
Sunsport	Snørydding	21.3.	14	kr 2 400,00
Gjensidige	Egenandel	26.3.	15	kr 10 000,00
Signal	Altibox	3.4.	16	kr 5 299,40
Rana Frivilligsentral	Leie møterom	14.4.	17	kr 350,00
Sunsport	Snørydding	24.4.	18	kr 1 225,00
Signal	Altibox	29.4.	19	kr 5 297,70
Vegard Ostad	HAF og Clas Ohlson	9.5.	20	kr 180,00
Vegard Ostad	Kroker til bod	9.5.	21	kr 250,00
HAF	Renovasjon	20.5.	22	kr 17 275,50
Axelssons Takservic	Tak bod 61	10.6.	23	kr 35 000,00
Axelssons Takservic	Tak bod 61	10.6.	24	kr 5 625,00
Vegard Ostad	Utlegg Renta	11.6.	25	kr 1 000,00
Jam Pinyothepratha	Refu, bet for mye	11.6.	26	kr 1 000,00
Rana kommune	Kom. Avg	20.6.	27	kr 28 579,64
Vegard Ostad	Maling til bod	20.6.	28	kr 1 428,00
Vegard Ostad	Maleutstyr vindskier ta	20.6.	29	kr 528,90
Vegard Ostad	Skruer, maleutstyr	20.6.	30	kr 353,55
Vegard Ostad	Spade	20.6.	31	kr 159,00
Signal	Altibox	26.6.	32	kr 5 290,00
Kredinor for Signal	Altibox for mai	30.6.	33	kr 5 359,91
Vegard Ostad	Plantejord	1.7.	34	kr 298,00
Vegard Ostad	Plantejord	1.7.	35	kr 298,00
Harriet Hagan	Spoler til kantklipper	1.7.	36	kr 199,00
Lurøy Byggevare		15.7.	37	kr 4 425,89
Signal	Altibox	29.7.	38	kr 5 297,70
Kathrine Bugge	Gressfrø	30.7.	39	kr 129,00
Harriet Hagan	Lysrør fellesgang	7.8.	40	kr 200,00
Vegard Ostad	Utlegg hjørnekasse	15.8.	41	kr 405,13
HAF	Renovasjon	19.8.	42	kr 17 275,50
Gruben Blikk	Beslag	21.8.	43	kr 1 437,50
Signal	Altibox	28.8.	44	kr 5 297,70
Rana kommune	Kom. Avg	22.9.	45	kr 26 869,76
Signal	Altibox	29.9.	46	kr 5 297,70
Kathrine Bugge	Blekk	7.10.	47	kr 779,00
Signal	Altibox	29.10.	48	kr 5 297,70
HAF	Renovasjon	19.11.	49	kr 17 275,50
Signal	Altibox	27.11.	50	kr 5 297,70
Sunsport	Snørydding	18.12.	51	kr 3 650,00
Rana kommune	Kom. Avg	22.12.	52	kr 26 869,76
Signal	Altibox	29.12.	53	kr 5 297,70
Sunsport	Snørydding	29.12.	54	kr 1 250,00
Nettgiro	Pris nettbank bedrift		Kontoutskrift	kr 396,00

Sum utgifter				**kr 403 840,48**
Resultat				**kr 40 258,52**
Likviditet:				
Overført fra 2024				kr 172 164,70
Likviditet	**pr. 31.12.25**			**kr 212 423,22**

Til eierne i
Boligsameiet Sørlandsveien 61-63



Innkalling til Årsmøte

Mandag 11.05.2026 Kl. 17:00

Møtested:

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

HELGELAND
Boligbyggelag

Innkalling til årsmøte i Boligsameiet Sørlandsveien 61-63

Det innkalles til ordinært årsmøte mandag 11.05.2026 17:00 i HELBOs møtelokaler, Ole Tobias Olsens gate 7, 8622 Mo i Rana

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025

4 Budsjett

5 Fastsettelse av felleskostnader

6 Endring av vedtekter

7 Utskifting av vinduer og altandører

8 Avfallshåndering

9 Innkomne saker

10 Valg i henhold til vedtekter

- 10.1 Styremedlemmer for 2 år

11 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

30.04.2026

Boligsameiet Sørlandsveien 61-63

Vegard Ostad

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Til å føre protokollen etter årsmøte velges sameiets forretningsfører.

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Regnskap med noter er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Budsjett

Vedlagt følger budsjett for 2026

5. Fastsettelse av felleskostnader

Felleskostnadene foreslås økt med kr 1.000,- fra kr 4.000 til kr 5.000

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å fastsette felleskostnadene i borettslaget. Styret kan også endre innkrevet månedlig beløp hvis det er behov for det.

6. Endring av vedtekter

Dagens vedtekter er fra 2002 og styret ser derfor behov for å legge fra forslag på endrede vedtekter: De viktigste endringene er:

1. *Klart og oppdatert språk*
   - «Andelshaver» og «innehaver» erstattes med «seksjonseier»
   - Juridiske formuleringer tilpasset eierseksjonsloven 2023
2. *Bedre struktur*
   - Nye paragrafer for *felleskostnader*, *panterett*, *forsikring* og *vedlikeholdsplikt*
   - Husordensregler lagt som vedlegg for enkel oppdatering
3. *Styret*
   - 2-års valgperiode med forskjøvet valg for kontinuitet
   - Tydelig myndighet i tråd med loven
4. *Husordensregler (som tenkes som vedlegg og ikke i selve vedtekten – men vedtekt henviser til husregler).*
   - Klare punkter om ro-tider, bruk av fellesarealer, avfall, husdyr, parkering og brannsikkerhet
   - Kan oppdateres med simpelt flertall i sameiermøtet
5. *Vedlikehold*
   - Tydelig ansvarsfordeling mellom sameiet og seksjonseier
   - Plikt til å gi adgang ved arbeid på fellesinstallasjoner
6. *Mislighold*
   - Tydelig liste over hva som anses som vesentlig mislighold
   - Hjemmel for pålegg om salg ved alvorlige brudd

Vedlagt følger dagens vedtekter samt forslag til oppdaterte vedtekter.

Vedtak krever 3/4 flertall.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endrede vedtekter vedtas.

7. Utskifting av vinduer og altandører

Det har i styret vært behandlet sak angående uskifting av altandører og vinduer i sameiet. I henhold til sameiets vedtekter er dette i utgangspunktet sameiets ansvar.

På grunn av behov for utskifting av enkeltvindu har det vært diskutert om det er en løsning at den enkelte sameier utføre skifting og betaler for dette. Dette medfører at vinduer og dører skiftes ut over et lengre tidsrom og at vedlikeholdsansvaret for fasadene vil bli vanskelig å avgrense.

Styret ønsker å få vurdert muligheten for en oppgradering av sameiets energikarakter i sammenheng med vindubytte samt vurdere om ytterligere forbedring av energitilstanden i sameiet, og samtidig få vurdert om det er muligheter for å komme inn under Enovas støtteordninger for boligselskap.

Forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å arbeide videre med saken og legge denne fram for årsmøtet, senest i 2027.

8. Avfallshåndering

HAF ar strammet inn reglene for avfallstømming og sameiet må vurdere hvordan man best kan imøtekomme de nye kravene.

9. Innkomne saker

10. Valg i henhold til vedtekter

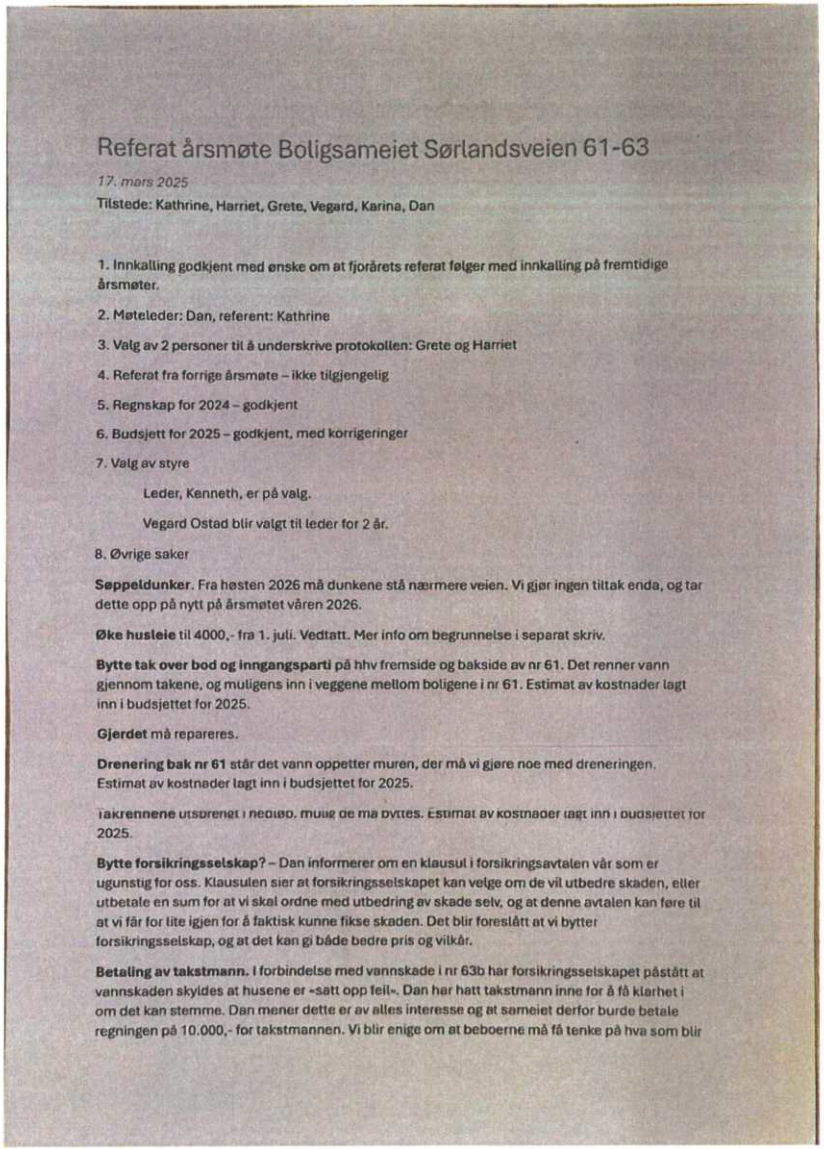
10.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Harriet Hagan
Kathrine Bugge-Jensen

11. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til mandag 11.05.2026.



Referat årsmøte Boligsameiet Sørlandsveien 61-63

17. mars 2025

Tilstede: Kathrine, Harriet, Grete, Vegard, Karina, Dan

1. Innkalling godkjent med ønske om at fjorårets referat følger med innkalling på fremtidige årsmøter.

2. Møteleder: Dan, referent: Kathrine

3. Valg av 2 personer til å underskrive protokollen: Grete og Harriet

4. Referat fra forrige årsmøte – ikke tilgjengelig

5. Regnskap for 2024 – godkjent

6. Budsjett for 2025 – godkjent, med korrigeringer

7. Valg av styre

   Leder, Kenneth, er på valg.

   Vegard Ostad blir valgt til leder for 2 år.

8. Øvrige saker

Søppeldunker. Fra høsten 2026 må dunkene stå nærmere veien. Vi gjør ingen tiltak enda, og tar dette opp på nytt på årsmøtet våren 2026.

Øke husleie til 4000,- fra 1. juli. Vedtatt. Mer info om begrunnelse i separat skriv.

Bytte tak over bod og inngangsparti på hhv fremside og bakside av nr 61. Det renner vann gjennom takene, og muligens inn i veggene mellom boligene i nr 61. Estimat av kostnader lagt inn i budsjettet for 2025.

Gjerdet må repareres.

Drenering bak nr 61 står det vann oppetter muren, der må vi gjøre noe med dreneringen. Estimat av kostnader lagt inn i budsjettet for 2025.

Takrennene utsprengt i nedløp, mulig de må byttes. Estimat av kostnader lagt inn i budsjettet for 2025.

Bytte forsikringsselskap? – Dan informerer om en klausul i forsikringsavtalen vår som er ugunstig for oss. Klausulen sier at forsikringsselskapet kan velge om de vil utbedre skaden, eller utbetale en sum for at vi skal ordne med utbedring av skade selv, og at denne avtalen kan føre til at vi får for lite igjen for å faktisk kunne fikse skaden. Det blir foreslått at vi bytter forsikringsselskap, og at det kan gi både bedre pris og vilkår.

Betaling av takstmann. I forbindelse med vannskade i nr 63b har forsikringsselskapet påstått at vannskaden skyldes at husene er «satt opp feil». Dan har hatt takstmann inne for å få klarhet i om det kan stemme. Dan mener dette er av alles interesse og at sameiet derfor burde betale regningen på 10.000,- for takstmannen. Vi blir enige om at beboerne må få tenke på hva som blir

riktig fordeling av regningen før vi kan bestemme oss. Vi tar ikke en avgjørelse i møtet, men vil foreta en avstemming senere.

Lecablokker på baksiden av garasjene. Styret ber Marius rydde dem så snart det blir mildt nok og de tiner fra bakken. Alternativt blir vi nødt til å gjøre det på dugnad. De må settes en annen plass frem til de tas i bruk og hvis ingen har bruk for dem må de selges/gis bort. Slik steinene står nå fører de til vannansamling bak garasjene, som igjen fører til at vann renner inn i garasjene, fyller gulvene og fryser. Ting som har vært oppbevart på gulvet i garasjene er ødelagt og det er fare for at dekkene på bilene kan fryse fast, så dette må tas tak i så snart det blir mildt nok til at steinene kan flyttes.

Taket på garasjene må byttes. men dette er en sak for de som eier garasje og holdes utenfor årsmøtet.

Nye vinduer. Leilighet H0201 i nr 61 (Kathrine og Kim) trenger nye vinduer. Av hensyn til sameiets økonomi og for unngå at sameiet må ta opp lån, ønsker Kathrine ikke å kreve at sameiet betaler nye vinduer, men vil heller betale for det selv og skrive en avtale med sameiet om at eiere (og fremtidige eiere) av H0201 ikke skal være med på å finansiere vinduer til de andre leilighetene, naturligvis innenfor en rimelig tidsramme.

Lys. Det informeres om at det vil bli montert mer lys på eiendommen.

Underskrifter:

Grete Markussen

Grete Markussen

Harriet Hagan

Harriet Hagan

Mvh Kathrine Bugge, referent

BOLIGSAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63
Org.nummer 984476914

Styrets årsrapport for 2025-2026

Styrets årsberetning for 2025–2026

Forrige ordinære årsmøte ble avholdt 17.03.2025.

Styreleder Kenneth Johansen var på valg, og årsmøtet valgte ny styreleder: Vegard Ostad.

Øvrige styremedlemmer var ikke på valg: Kathrine Bugge-Jensen og Harriet Hagan.

Registrering av nytt styre i Brønnøysundregistrene ble gjennomført 12.06.2025.

Forsikring av bygninger i sameiet

Det nye styret fikk av årsmøtet i oppgave å undersøke muligheten for bedre vilkår og pris på sameiets forsikring.

Gjensidige ble kontaktet, men opplyste at det ikke kunne gjøres endringer eller gis ny vurdering av pris og vilkår så lenge det pågikk to aktive skadesaker. Det ble heller ikke gitt øvrig informasjon, da selskapet kun forholdt seg til registrert styreleder i Brønnøysundregistrene. Dette ble senere løst gjennom tilgangsstyring i selskapets portal.

Parallelt ble det innhentet tilbud fra SpareBank 1 Helgeland. I denne prosessen kom det frem flere forhold som måtte avklares før et endelig tilbud kunne gis. Det ble også avdekket at enkelte opplysninger som dagens forsikring bygger på, ikke var helt korrekte når det gjelder blant annet byggeår og areal.

Styret har ikke rukket å ferdigstille alle avklaringer i perioden, da andre større saker har hatt høyere prioritet. De to nevnte skadesakene ble avsluttet sommeren 2025.

Det oppsto også i vinter en ny skadesak knyttet til frosset vannledning i Sørlandsveien 61. Denne saken er nå avsluttet.

Forsikringssaken står derfor som påbegynt, men ikke ferdigstilt. Det er nå ingen aktive skadesaker, og styret ønsker å undersøke hvilke avtaler og muligheter Helgeland Boligbyggerlag kan tilby.

Vedtekter

Sameiets vedtekter er gamle og har ikke vært revidert siden etableringen av sameiet.

Etter ønske fra årsmøtet har det i løpet av året blitt arbeidet mye med forslag til nye vedtekter. Disse er tilpasset dagens lovverk, som også er endret siden de opprinnelige vedtektene ble utarbeidet i 2002.

Forslag til nye vedtekter legges frem i forbindelse med årsmøtet 11. mai 2026.

Reparasjon av gjerde mot veien

Snøbrøyting og snølagring førte til skader på deler av gjerdet mot veien ved siden av redskapsbua.

Skadene ble utbedret uten arbeidskostnader. Kun innkjøp av festemidler medførte utgifter.

Maling av redskapsbu

Redskapsbua ble oppgradert med maling av vegger og vindskier. I tillegg ble dørhengsler og omramming rundt døren festet på nytt.

Arbeidet ble utført uten arbeidskostnader. Kun maling og utstyr ble innkjøpt.

Ny taktekking, delvis utskifting av vindskibord og maling av garasje

Garasjerekken, som disponeres av fire sameiere, fikk ny taktekking. I tillegg ble deler av vindskier og raftekassebord skiftet ut, samt ny omramming rundt garasjeportene.

Hele garasjerekken ble deretter malt, inkludert vindskier og omramming.

Alle kostnader knyttet til dette arbeidet er i sin helhet dekket av de fire sameierne det gjelder.

Dugnad 05.05.2025

De fremmøtte utførte raking, kvisting av hekk, fjerning av store mengder kvist, stein og løsmasser bak 63B, spyling av asfaltarealer, fjerning av jord rundt betongkant ved innkjøringen til 61, samt felling av trær ved redskapsboden. Kvist og løsmasser ble kjørt til hageavfallsmottaket i Vokterveien. Takk til alle fremmøtte som bidro.

Rundt 63A holdes uteområdet, som vanlig, svært pent ved like gjennom året.

I etterkant ble det også ryddet og organisert i redskapsboden. Det ble levert flere sekker avfall og diverse gjenstander til HAF, herunder den gamle gressklipperen som ikke hadde vært i bruk på lang tid.

Det er nå etablert kroker i redskapsboden, og det oppfordres til å henge opp raker, spader og annet utstyr på disse.

Det ble innhentet gravemelding via Ledningsportalen, og på bakgrunn av dette ble det leid inn stubbefres for å fjerne stubber mellom redskapsboden og gjerde mot vei. I løpet av høsten ble det kjøpt inn jord og sådd til området, slik at dette nå fremstår som mer vedlikeholdsvennlig ved plenklipping.

Det er også arbeidet med fremføring av strøm til redskapsbua for senere montering av lys og stikkontakt.

Ny taktekking på bod og inngang i nr. 61

Det ble i løpet av senvinteren 2025 avdekket lekkasje i tak over bod og inngangsparti.

Befaring med taktekker ble gjennomført, og tilbud innhentet for omtekking av taket.

Under arbeidet ble det avdekket at deler av taktro var gjennområtten, samt at enkelte dragere måtte skiftes. Dette ble utbedret, og medførte en begrenset merkostnad.

Det ble også avdekket råte i vindskier og deler av hjørnekasser. Disse delene ble skiftet ut uten arbeidskostnader, utover materialutgifter.

Bytte av taknedløp i nr. 61

Taknedløp som var lekk på grunn av frostspreng ble byttet. Disse delene ble skiftet ut uten arbeidskostnader, utover materialutgifter.

Arbeider i etterkant av ekstraordinære årsmøter om uteareal

Som en oppfølging av de ekstraordinære årsmøtene i 2024 og 2025 vedrørende uteareal knyttet til 63A og 63B, har det vært utført betydelig arbeid gjennom året.

Innhenting av pris på utskifting av vinduer

Det er innhentet prisoverslag på delvis utskifting av vinduer, basert på registrert behov.

Det har også vært dialog med Helgeland Boligbyggerlag om mulige modeller for gjennomføring og finansiering.

Styret vil komme tilbake med mer informasjon om dette i forbindelse med årsmøtet for 2026.

Med hilsen
Styret i Boligsameiet Sørlandsveien 61-63
v/Styreleder Vegard Ostad

Boligsameiet Sørlandsveien 61 - 63

Regnskap 2025 pr. 31.12.25

Inntekter	Spesifikasjon	Dato bet.	Bilag nr.	Beløp
Fellesinntekter	Kr 3000 pr mnd	1.1.-30.06.	Kontoutskrift	kr 180 000,00
Fellesinntekter	Kr 4000 pr mnd	1.7.-31.12.	Kontoutskrift	kr 248 000,00
Renter	Renteinntekter	31.12.	Årsoppgave	
Utbytte	Gjensidige	18.6.	Kontoutskrift	kr 6 099,00
Refusjon	Gjensidige	7.4.	Kontoutskrift	kr 10 000,00
Sum inntekter				**kr 444 099,00**
Utgifter				
Gjensidige	Forsikring	2.1.	1	kr 59 500,00
Vegard Østad	Snøskuff 2 stk	9.1.	2	kr 1 498,00
Grete Markussen	Strøsand	9.1.	3	kr 179,70
Sunsport	Snørydding	13.1.	4	kr 6 950,00
Sunsport	Snørydding	13.1.	5	kr 3 500,00
Signal	Altibox	29.1.	6	kr 4 999,40
Gjensidige	Egenandel	7.2.	7	kr 10 000,00
Sunsport	Snørydding	12.2.	8	kr 2 400,00
Vegard Østad	Strøsand	12.2.	9	kr 238,00
HAF	Renovasjon	20.2.	10	kr 17 275,50
Signal	Altibox	27.2.	11	kr 4 999,40
Sunsport	Snørydding	4.3.	12	kr 3 575,00
Rana kommune	Kom. Avg	20.3.	13	kr 28 579,64
Sunsport	Snørydding	21.3.	14	kr 2 400,00
Gjensidige	Egenandel	26.3.	15	kr 10 000,00
Signal	Altibox	3.4.	16	kr 5 299,40
Rana Frivilligsentral	Leie møterom	14.4.	17	kr 350,00
Sunsport	Snørydding	24.4.	18	kr 1 225,00
Signal	Altibox	29.4.	19	kr 5 297,70
Vegard Østad	HAF og Clas Ohlson	9.5.	20	kr 180,00
Vegard Østad	Kroker til bod	9.5.	21	kr 250,00
HAF	Renovasjon	20.5.	22	kr 17 275,50
Axelssons Takservic	Tak bod 61	10.6.	23	kr 35 000,00
Axelssons Takservic	Tak bod 61	10.6.	24	kr 5 625,00
Vegard Østad	Utlegg Renta	11.6.	25	kr 1 000,00
Jam Pinyotheppratha	Refu, bet for mye	11.6.	26	kr 1 000,00
Rana kommune	Kom. Avg	20.6.	27	kr 28 579,64
Vegard Østad	Maling til bod	20.6.	28	kr 1 428,00
Vegard Østad	Maleutstyr vindskier ta	20.6.	29	kr 528,90
Vegard Østad	Skruer, maleutstyr	20.6.	30	kr 353,55
Vegard Østad	Spade	20.6.	31	kr 159,00
Signal	Altibox	26.6.	32	kr 5 290,00
Kredinor for Signal	Altibox for mai	30.6.	33	kr 5 359,91
Vegard Østad	Plantejord	1.7.	34	kr 298,00
Vegard Østad	Plantejord	1.7.	35	kr 298,00
Harriet Hagan	Spoler til kantklipper	1.7.	36	kr 199,00
Lurøy Byggevare		15.7.	37	kr 4 425,89
Signal	Altibox	29.7.	38	kr 5 297,70
Kathrine Bugge	Gressfrø	30.7.	39	kr 129,00
Harriet Hagan	Lysrør fellesgang	7.8.	40	kr 200,00
Vegard Østad	Utlegg hjørnekasse	15.8.	41	kr 405,13
HAF	Renovasjon	19.8.	42	kr 17 275,50
Gruben Blikk	Beslag	21.8.	43	kr 1 437,50
Signal	Altibox	28.8.	44	kr 5 297,70
Rana kommune	Kom. Avg	22.9.	45	kr 26 869,76
Signal	Altibox	29.9.	46	kr 5 297,70
Kathrine Bugge	Blekk	7.10.	47	kr 779,00
Signal	Altibox	29.10.	48	kr 5 297,70
HAF	Renovasjon	19.11.	49	kr 17 275,50
Signal	Altibox	27.11.	50	kr 5 297,70
Sunsport	Snørydding	18.12.	51	kr 3 650,00
Rana kommune	Kom. Avg	22.12.	52	kr 26 869,76
Signal	Altibox	29.12.	53	kr 5 297,70
Sunsport	Snørydding	29.12.	54	kr 1 250,00
Nettgiro	Pris nettbank bedrift		Kontoutskrift	kr 396,00

Sum utgifter				**kr 403 840,48**
Resultat				**kr 40 258,52**
Likviditet:				
Overført fra 2024				kr 172 164,70
Likviditet	**pr. 31.12.25**			**kr 212 423,22**

Budsjett 2026 for Boligsameiet Sørlandsveien 61-63

Inntekter

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
3600	Innkrevde felleskostnader	Foreslått økning med kr 1.000,- pr. mnd. fra juli 2026	540 000,00
8050	Renteinntekter		7 000,00
8090	Andre finansinntekter	Gjensidige	6 500,00
Sum inntekter			**553 500,00**

Kostnader

Konto	Kontonavn	Kommentar	Beløp
5330	Styrehonorar		30 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5.10% av 5330 - Styrehonorar	1 530,00
6390	Andre driftskostnader		5 778,00
6500	Verktøy og redskaper		3 300,00
6601	Drift/vedlikehold bygg		48 555,00
6603	Drift/vedlikehold elektro		200,00
6604	Drift/vedlikehold utvendige anlegg		26 125,00
6612	Vedlikeholdsavsetning		40 000,00
6630	Egenandel forsikringsskader		20 000,00
6710	Forretningsførerhonorar basis		42 600,00
6950	Kabel-TV/bredbånd		60 032,00
7500	Forsikringspremier	Beregnet økning 8% fra 2025	64 300,00
7720	Generalforsamling		600,00
7762	Kommunale avgifter - vann og avløp, feieavg.	Beregnet økning på 9% fra 2025	120 900,00
7765	Renovasjonsavgift	Beregnet økning på 5% fra 2025	72 600,00
Sum kostnader			**536 520,00**

Resultat

Sum	**16 980,00**

Disponible midler

Budsjettert resultat uten avdrag langsiktig gjeld	16 980,00
Tilbakeføring avskrivninger	0,00
Avdrag langsiktig gjeld	0,00
Endring disponible midler	16 980,00

Budsjetterte inntekter	Budsjetterte kostnader	Budsjettert resultat
553 500,00	**536 520,00**	**16 980,00**

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63,
org. nr. 984 476 914

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Sørlandsveien 61-63. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.03.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 20, bnr. 865 (tidligere gnr. 20, bnr. 19, fnr. 332) i Rana kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(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.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser og 4 garasjer. Av disse ligger

- 8 som fellesareal
- 4 som egen seksjonert garasje

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egen seksjon.

(2) Garasjeplass som er seksjonert, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av hele styret i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SØRLANDSVEIEN 61-63 I RANA KOMMUNE

1. FORMÅL
Sameiet ***SØRLANDSVEIEN 61-63*** er stiftet av sameiere i eiendommen gnr. 20 bnr.19, Fnr: 332 i Rana kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med disse vedtekter.

2. EIERFORHOLD.
Boligsameiet Sørlandsveien 61-63 er oppdelt i 14 eierseksjoner (10 stk. leiligheter og 4 stk garasjer). Innehaverene av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen.

3. SAMEIEMØTET.
Sameieets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av februar måned. Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameierne velger tillitsmann/kasserer.

Med innkallingen skal følge årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom en av sameierene skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 1 - en måneds frist. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte skjer på samme måte. Sameiemøter kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettige andelshavere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i såfall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiemøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet utgifter. Sameiemøtet velger en representanter til felleseierstyret.

Sameiemøtet ledes av styret. Hver seksjonseier har en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Garasjeseksjonene regnes ikke ved avstemming. Ved stemmelikhet har styret dobbelstemme.

Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt. Dersom en person eiere to seksjoner og vedkommende er formann, skal formannens dobbelstemme ikke gjelde.

4. STYRET.
Styret består av 2 til 3 medlemmer m/ett varamedlem som velges på sameiermøtet for ett år ad gangen. Gjenvalg kan skje.

Styret forplikter sameiet med sin underskrift. Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiemøtet alle saker av betydning, og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelser i rent kontormessige anliggender.

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER.
Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, så som eiendomskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste offentlige avgifter for vann, kloakk, etc., gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av felles anlegg samt honorar til forretningsfører og revisor.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger, og til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Styret utlikner på sameieeierne alles fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordeling skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av årsbudsjettet avsetter styret månedlige akonto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av samei - styret endres, såfremt de viser seg utilstrekkelig.

Hver enkelt eier er ansvarlig for betaling av renter og avdrag av pantegjeld i sin eierandel.

Sameiet har panterettsforbehold på hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Beløpets størrelse angis på skjøte ved 1. gangs overdragelse. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Skulle verdien av seksjonen etter hvert stige betydelig, slik at beløpet vil sjenere en eventuell belåning av seksjonen, plikter sameiet å vike prioritet for beløpet innenfor 90 % av seksjonens lånetakst.

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring av eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierene blir i eiendommen på samme måte som tidligere.

6. HUSORDEN.
Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som til en hver tid bestemmes av sameierne.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se pkt 7.

7. MISLIGHOLD
Ved vesentlig mislighold av sameiepliktene er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatte eller gjentatte mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av ekstra betaling vedtatt på sameiemøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 - fjorten - dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale innen fjorten dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameieandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan ikke ankes innen 8 - åtte - dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiemøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtaket om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med ¾ flertall av samtlige stemmeberettigede andeler.

8. DISPOSISJONSRETT.
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

9. VEDLIKEHOLD.
Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.

10. DIVERSE BESTEMMELSER
Endringer i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøtet og med ¾ av samtlige stemmeberettigede.

11. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- de boder som er tildelt .
- fellesbod i have. Denne skal disponeres av beboerne i Sørlandsveien 63.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 10 foran.

Mo, 8.02.02

oooooOOOoooo




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

Returneres etter tinglysing til

POSTBANKEN EMB 02/00826-001(002819/02)
MEYERSENTERET
8607 Mo i RANA

22.02.02 EOK EOL
236879

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST 01 MARS 2002 RANA TINGRETT DAGBOKNR.: 1070

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1833	RANA	20	19	332	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
968444239	BOHAG A/S	1/1

Doknr: 1070 Tinglyst: 01.03.2002 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	10		13	N	1		25				37				49			
2	B	10		14	N	1		26				38				50			
3	B	10		15				27				39				51			
4	B	10		16				28				40				52			
5	B	10		17				29				41				53			
6	B	10		18				30				42				54			
7	B	10		19				31				43				55			
8	B	10		20				32				44				56			
9	B	10		21				33				45				57			
10	B	10		22				34				46				58			
11	N	1		23				35				47				59			
12	N	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 104 = nevner: 104

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

ETTER SEKSJONERING: ~~BOHAG~~ BOHAG A/S

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Mo i Rana 8/2-02	K.A Gulbrandsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
20	19	332		RANA kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.02.2002	RANA KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SITUASJONSKART OVER

VEDLEGG 1 AV 9

G.nr.: 20 B.nr.: 19 F.nr.: 332, 300 Målestokk: 1/1000

Reg. plan: 205 T.nr.: Areal: 710,3 (20/19-332) + 1057,2 (20/19-300) totalt: 1767,5 m² Ajourført: 4.10.94 - A.D.J.

RANA KOMMUNE
Eiendoms- og oppmålingskontoret
A. Dyrhaugen bem.



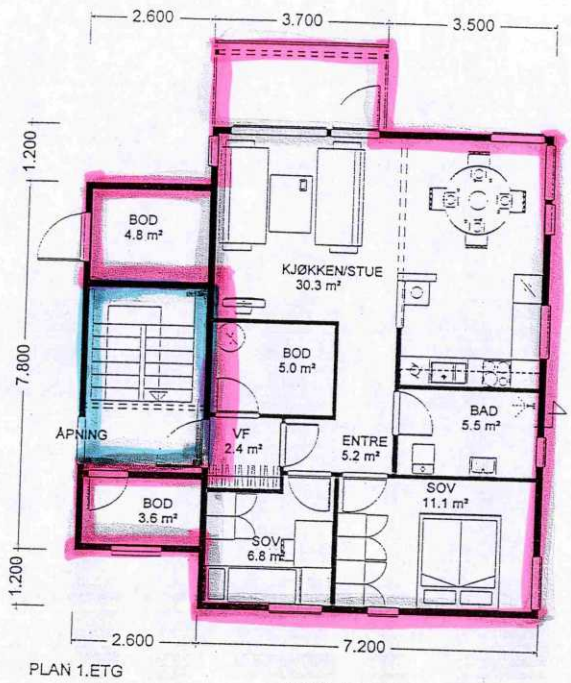
Tegnforklaring:

VL	Vannledning	SP	Spillvann
AF	Felles avløp	OV	Overvann
9.52 O	Kum m/høyde bunn SP		Sluk
	Stikkledning		Byggegrense/linje
	Senterlinje reg. vei		Tomtegrense

Godkjent mustopphøyde:
Sak nr 84/97 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
i møte 22/10-97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: JA

Her er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Både og beliggenhet for ledningsanlegg må påvises nærmere på stedet.

VEDLEGG 2 AV 9

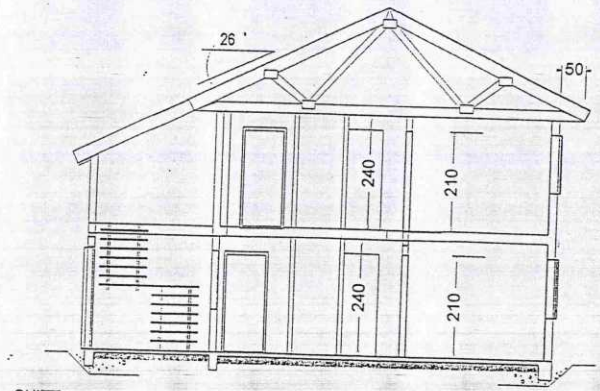


PLAN 1.ETG

SNR 1

FELLES

SØRLANDSVEIEN 63 A



SNITT

VEDLEGG 3 AV 9



2.ETG

SØRLANDSVEIEN 63 A

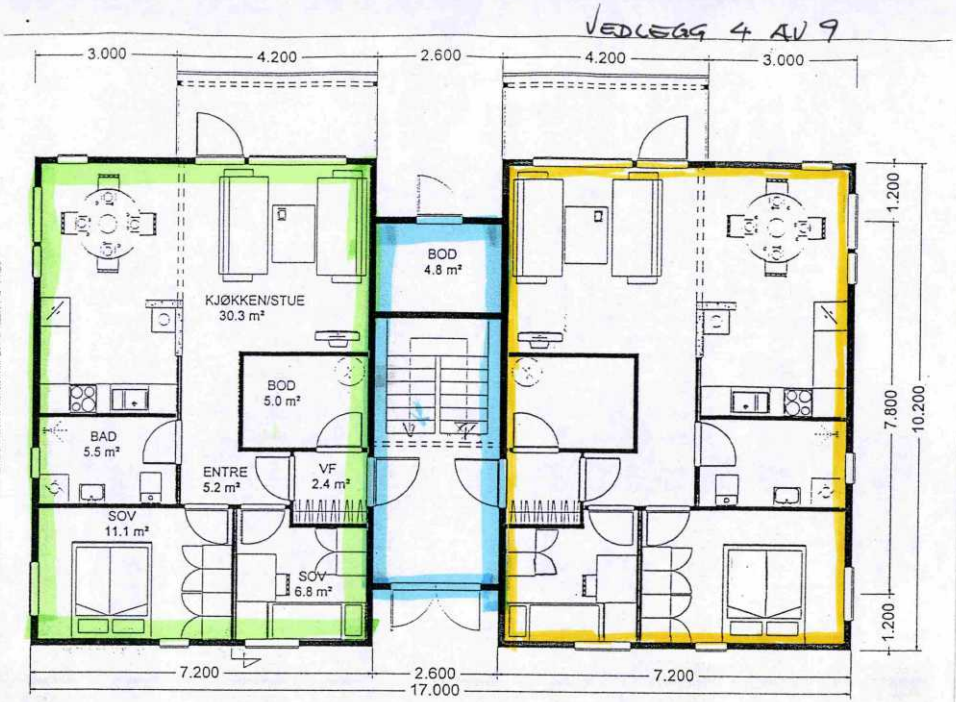
SNR 2

FELLES

Sak nr 96/97 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSTYRET
I møte 22/10-97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følgeskriv
For bygningssjefen: JA

TEGN NR. 01	MÅL 1:100	TEGN AV mJ	DATO 29.09.97	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTEREN	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER: HIDRON AS NORGESHUS
PROSJEKT 2-MANNSBOLIG		TEGN VISER PLAN OG SNITT			
ERSTATNING FOR		AREAL GR.FL: 93.7 m2 BA/BRA: 67.6 m2 + BOD		BYGGHERRE SØRLANDSVEIEN 63	PROSJEKT NR: 097438

VEDLEGG 4 AV 9



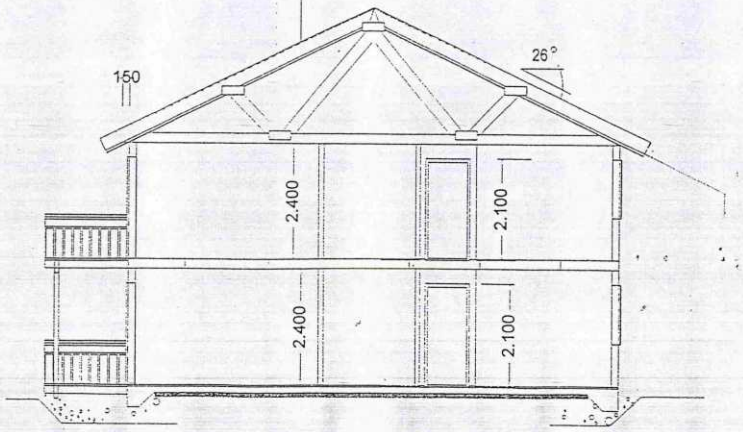
PLAN 1. ETG.

SØRLANDSVEIEN 61

SNR: 3

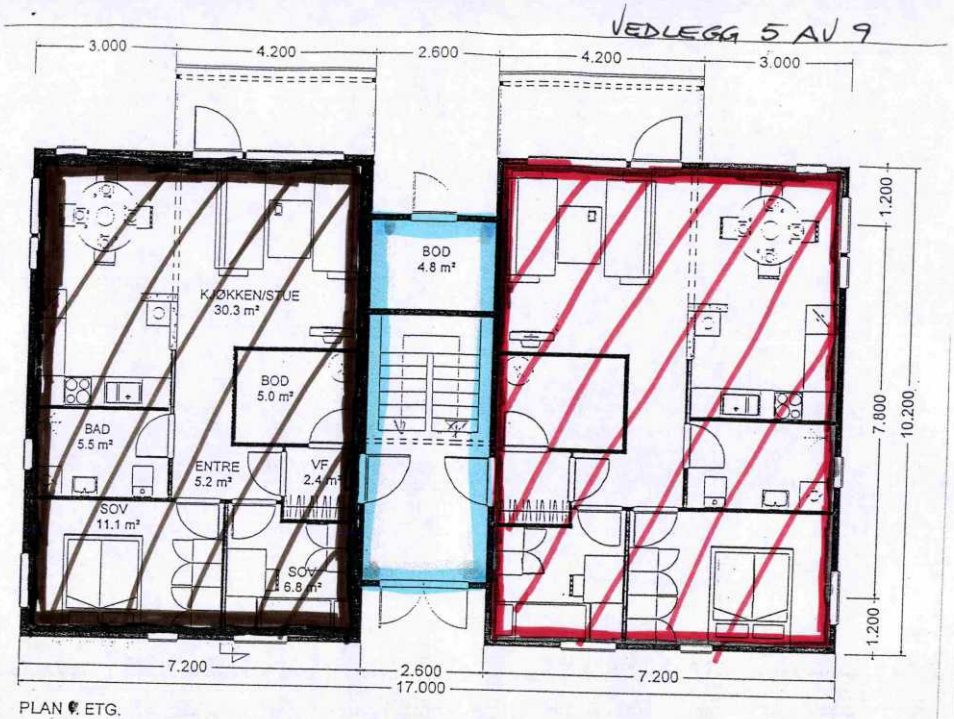
SNR: 4

FELLES



SNITT

VEDLEGG 5 AV 9



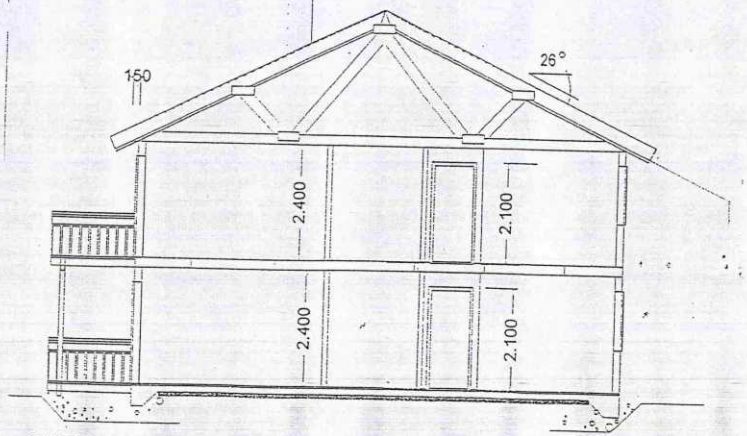
PLAN 2 ETG.

SØRLANDSVEIEN 61

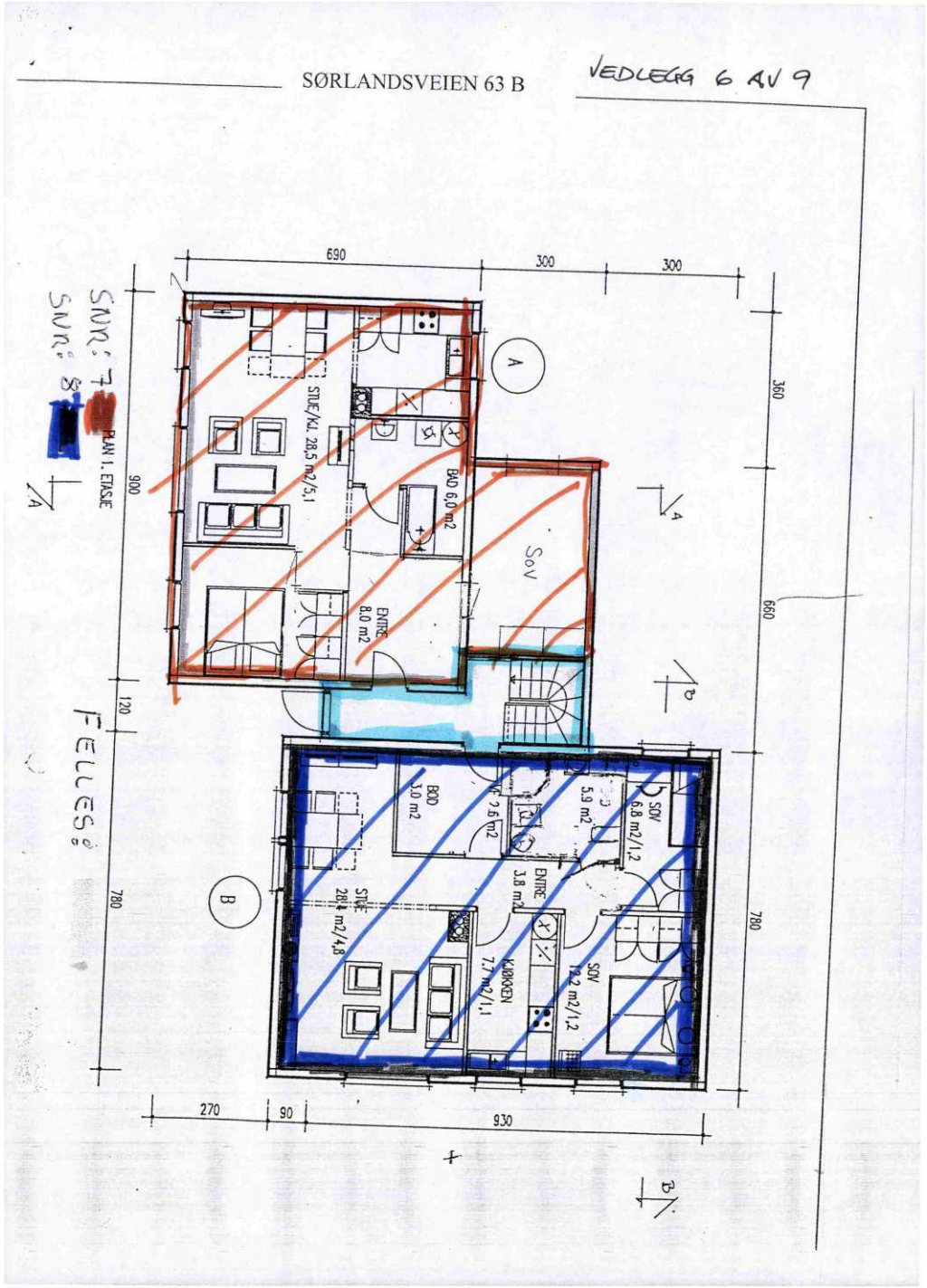
SNR: 5

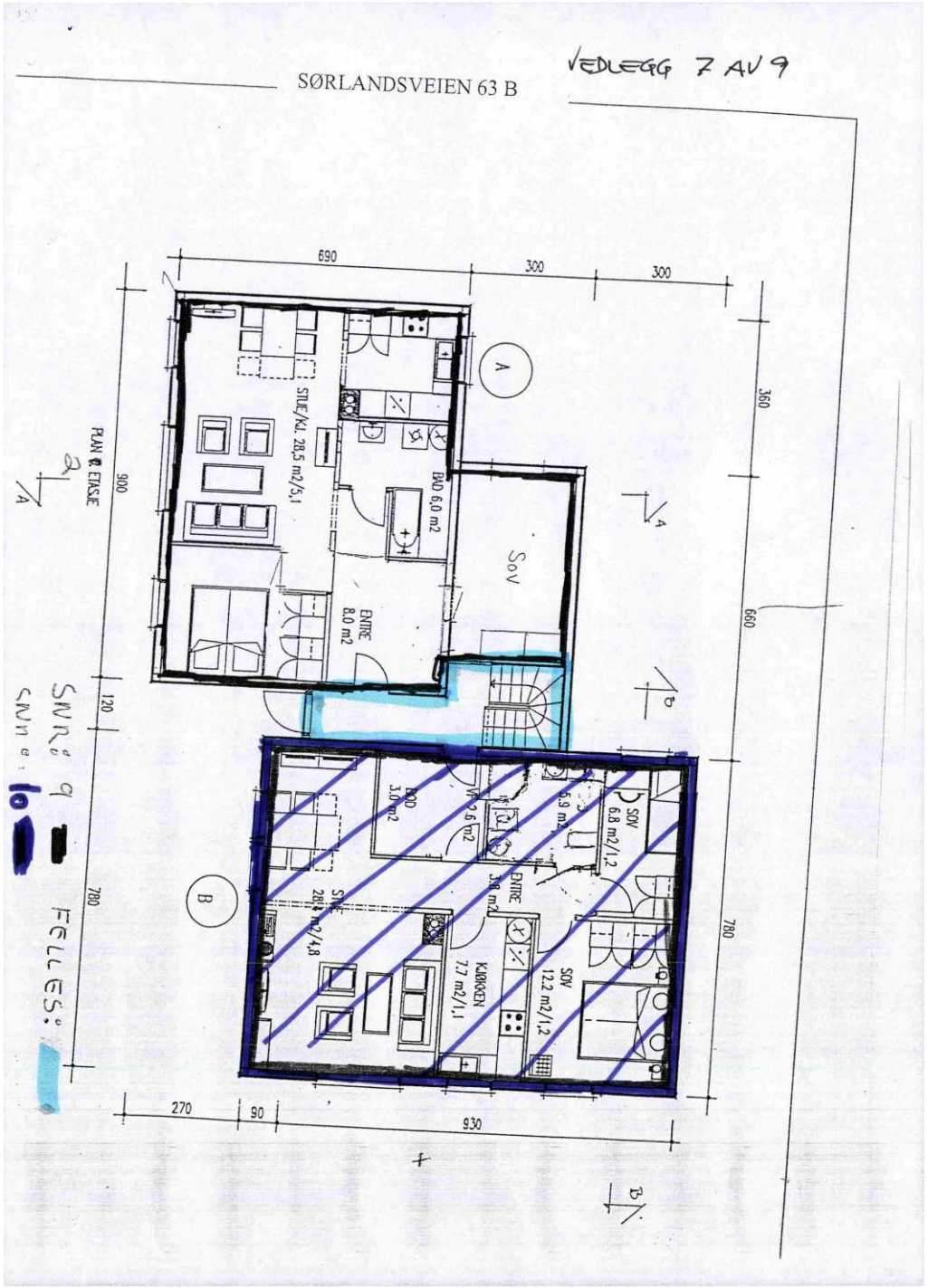
SNR: 6

FELLES:

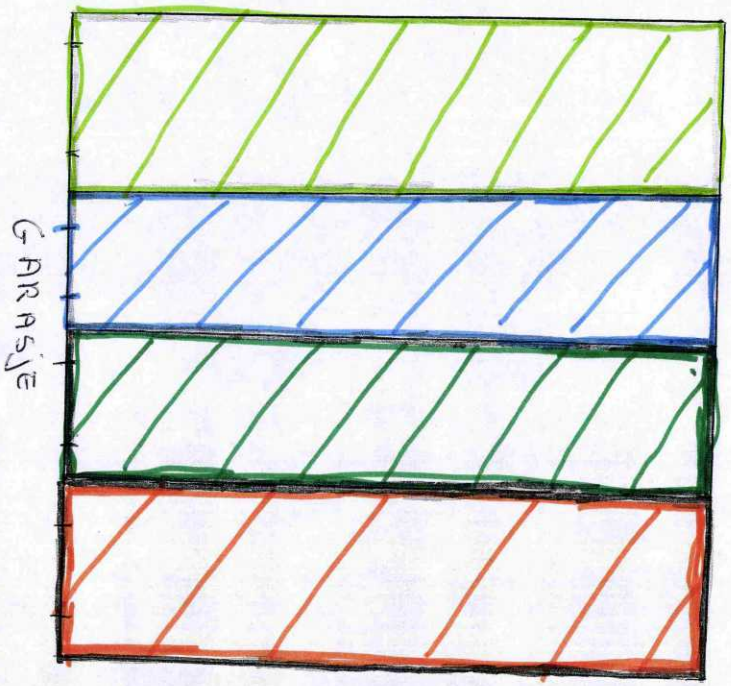


SNITT

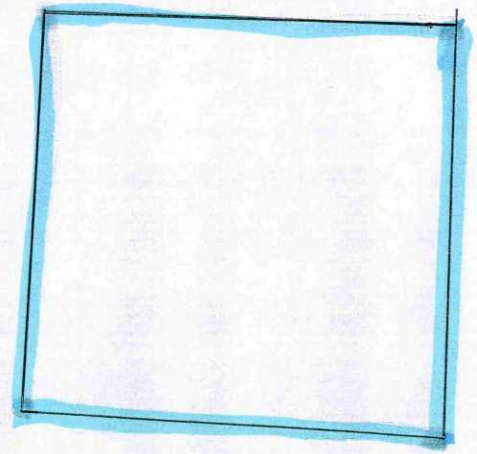

SØRLANDSVEIEN 63 B
VEDLEGG 6 AV 9
SNR: 7
SNR: 8
FELLES
PLAN 1. ETASJE
STUE/KJ. 28,5 m2/5,1
BAD 6,0 m2
ENTRE 8,0 m2
Sov
BOD 3,0 m2
3,6 m2
5,9 m2
SOV 6,8 m2/1,2
ENTRE 3,8 m2
STUE 28,4 m2/4,8
KJØKKEN 7,7 m2/1,1
SOV 12,2 m2/1,2
690
300
300
360
660
780
900
120
270
90
930


SØRLANDSVEIEN 63 B
VEDLEGG 7 AV 9
SNR: 9
FELLES
PLAN 1. ETASJE
STUE/KJ. 28,5 m2/5,1
BAD 6,0 m2
ENTRE 8,0 m2
Sov
BOD 3,0 m2
3,6 m2
5,9 m2
SOV 6,8 m2/1,2
ENTRE 3,8 m2
STUE 28,4 m2/4,8
KJØKKEN 7,7 m2/1,1
SOV 12,2 m2/1,2
690
300
300
360
660
780
900
120
270
90
930

VEDLEGG 8 AV 9



VEDLEGG 9 AV 9



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 865, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Sørlandsveien 61, gatenr 1231	**Grunnkrets:**	205	Mobekken
(fra bruksenhet)	8624 Mo i Rana	**Valgkrets:**	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.09.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	10/104
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 766,0 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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
Seksjonering	Forretning:	28.09.2005	Avgiver	1833/20/865	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/865/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsveien 61	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	167,0	Rammetillatelse:	20.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	316,0	Igangset.till.:	10.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	316,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.06.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	20285931			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		158,0		158,0				
H02	2		158,0		158,0				

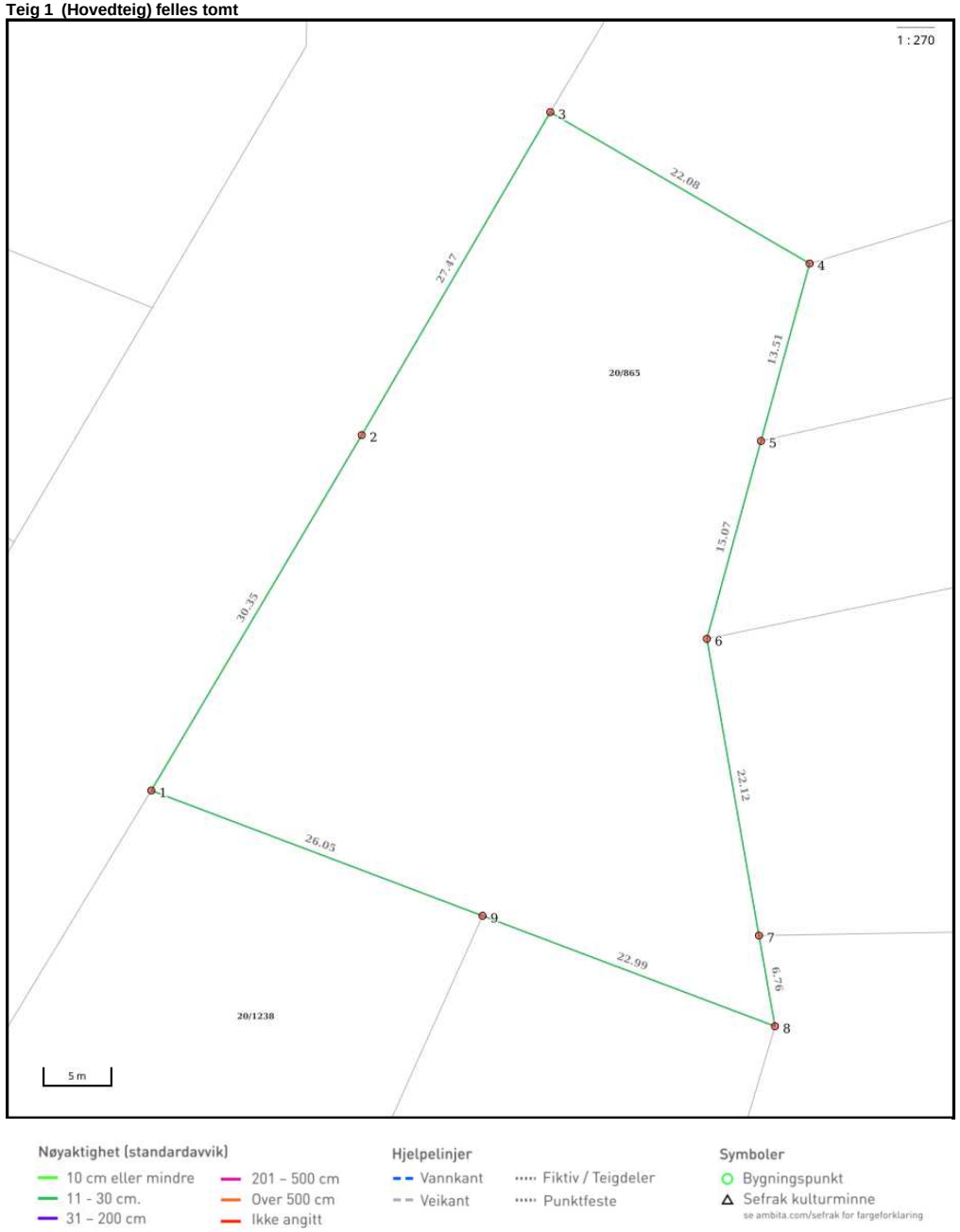
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 766,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 354 452,58	461 291,66	30,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 354 478,68	461 307,14	27,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 354 502,39	461 321,01	22,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 354 491,28	461 340,09	13,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 354 478,25	461 336,51	15,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 354 463,72	461 332,53	22,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 354 441,93	461 336,36	6,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 354 435,27	461 337,54	22,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 354 443,38	461 316,03	26,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 865, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Sørlandsveien 61, gatenr 1231	**Grunnkrets:**	205	Mobekken
(fra bruksenhet)	8624 Mo i Rana	**Valgkrets:**	2	Mo
		Kirkesogn:	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.09.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	10/104
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 766,0 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:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing 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
Seksjonering	Forretning:	28.09.2005	Avgiver	1833/20/865	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/865/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsveien 61	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	167,0	Rammetillatelse:	20.08.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	316,0	Igangset.till.:	10.10.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	316,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.06.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	20285931			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		158,0		158,0				
H02	2		158,0		158,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

RANA KOMMUNE
seksjon for kart og arealplan

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

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

Bestemmelser datert: 23.02.96
Sist revidert: 14.06.23

---

§ 1
GENERELT

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

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

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

§ 2
BYGGEOMRÅDER

a. Områder for boliger.

Byggehøyder Bebyggelsen kan kvartalsvis være 1 eller 2 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Gesimshøyde Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige h.h.v. 4,5m. og 6,5 m. for hus i h.h.v. 1 og 2 etasjer.

Mønehøyde Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige h.h.v. 7,5m. og 9 m.
Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.

Takform Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.

Garasjer For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Garasjer kan ha en grunnflate 50 m^2. Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen.
(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)

Tomte-utnyttelse Tomtene kan bebygges med inntil 30% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.
Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne. Uteoppholdsarealene skal ha en slik form, størrelse og plassering at de kan tilpasses endringer i beboersammensetningen.
(rev. 20.07.2021, jf. mindre reguleringsendring)

b. Områder for forretnings- og kontorbebyggelse (eventuelt bolig), eventuelt med tilliggende håndverk og lettere industri.

Byggehøyde I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 8 meter. Mønehøyde må ikke overstige 11,5 meter.

Tomte-utnyttelse Bebygd areal BYA skal ikke overstige 35 % av regulert tomt. Hver tomt kan ikke bebygges mer enn at det er sikret tilstrekkelig plass til parkering, av- og pålessing, søppeltømming o.l. Det skal avsettes parkeringsplasser i.h.h.t. de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Rana kommune. Kommunen kan gi tillatelse til at felles areal avsettes for flere eiendommer.
Når to eller flere tilstøtende tomteeiere i et kvartal bygger samtidig, kan tomtene bebygges til nabogrense. Ellers gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense.

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

§ 3
FRIOMRÅDER

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

§ 4
FELLESBESTEMMELSER

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

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

Frank Handå
fung. teknisk sjef

Tilleggsbestemmelser for plan 2005 (mindre reguleringsendringer)

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

Tilleggsbestemmelser for plan 2010 (mindre reguleringsendringer)

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

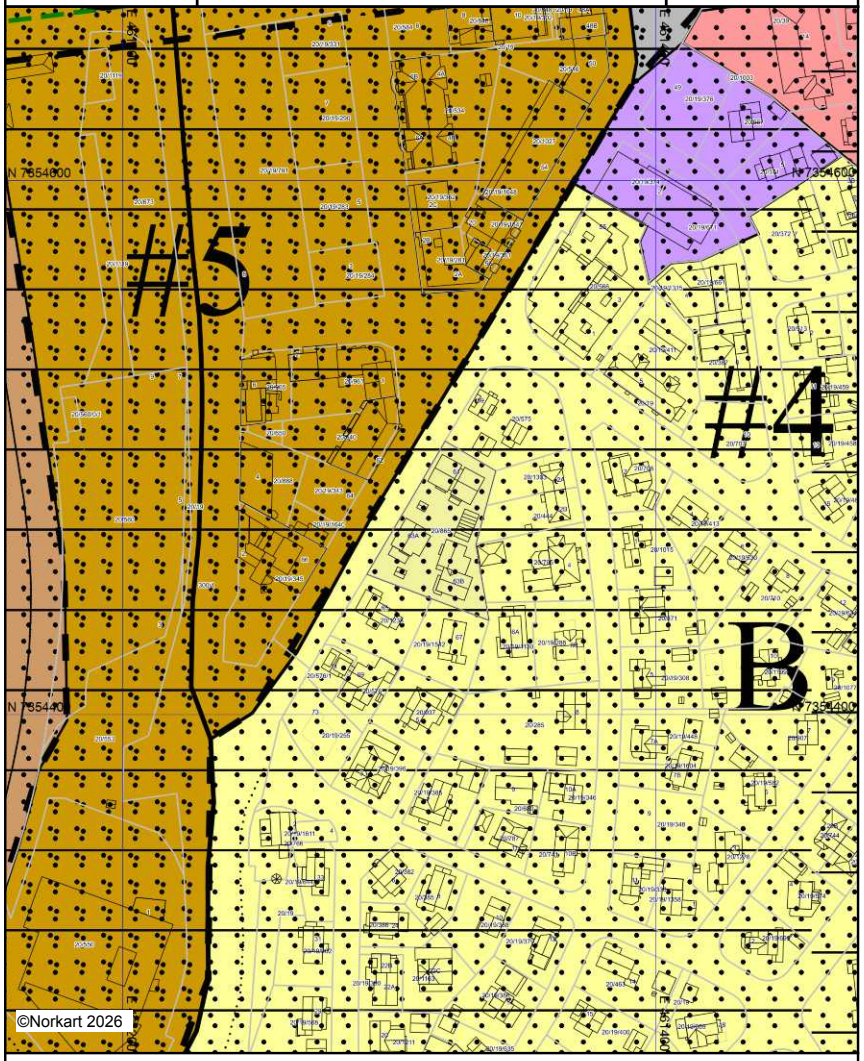
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/865/0/4
Adresse: Sørlandsveien 61
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

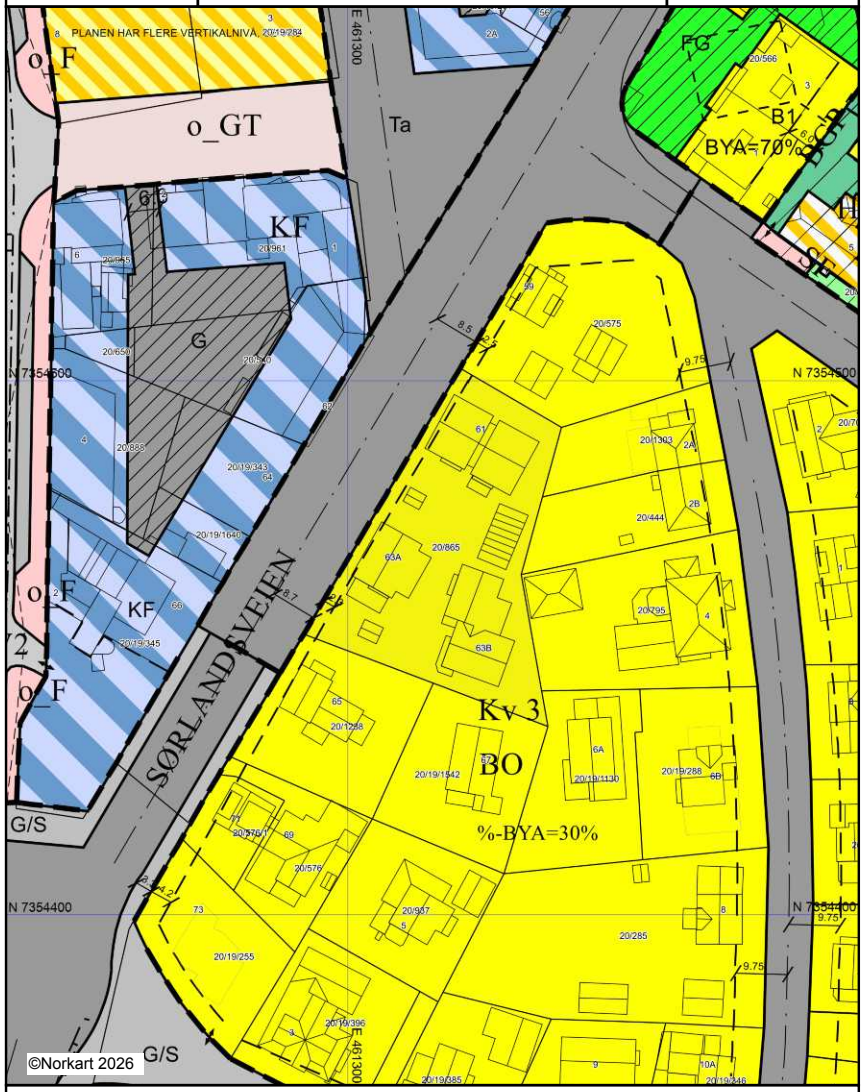
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/865/0/4
Adresse: Sørlandsveien 61
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Garasjeanlegg forr bolig- eller fritidsbebyggels
- Hotell og overnatting
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Gårdsplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvarr
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 20/865/0/4
Adresse: Sørlandsveien 61
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260102 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Sørlandsveien 61, 8624 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 865, Snr. 4, Rana kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87260102
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.05.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no