



aktiv.

Langneset 8, 8624 MØ I RANA

**Pen og betydelig oppgradert
3-roms andelsleilighet i 1.etg,
beliggende i populære padden.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 425 110,-
Omkostn.: Kr 1 134,-
Total ink omk.: Kr 3 176 244,-
Felleskostn.: Kr 7 961,-
Selger: Amnuai Ruaikrabue

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 69/73 kvm
Tomtstr.: 40929 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 19
Andelsnr.: 153
Oppdragsnr.: 1802250112

Pen og betydelig oppgradert 3-roms andelsleilighet i 1.etg.

Høydepunkter!

- Ligger i padden
 - Har den viktigste delen av solgang, nemlig fra ettermiddag til langt utpå kvelden
 - Ligger i 1.etg, på hjørnet med fin utsikt
 - Å-konto strøm inkl. i fellesutgiftene
 - Oppvarming via sentralvarme inkl. i fellesutgiftene
 - Badet ble totalrenovert i 2019, og utført av fagfolk
 - Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015
 - Innglasset balkong på ca. 9,5 kvm
 - Kjøkken fra 2019 med hvitevarer
 - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
 - Linea utførte en kontroll av det elektriske anlegget den 11/1-2024
- Også inkludert i fellesutgiftene:
- Vaktmestertjenester
 - Kabel tv/internett
 - Kommunale avgifter
 - Strøm elbillading
 - Renhold, fellesareal
 - Borettslaget har ett eget forsamlingslokale som kan leies om ønskelig(Fyrhuset)
 - Bilvaskeplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	127
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod 1, bod 2

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré/gang, bad, toalettrom, soverom 1, stue/kjøkken, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

40929 m²

Tomtebeskrivelse

Felles flat opparbeidet tomt.

Her er det sitteplasser og avsatte sosiale soner, asfalterte vegger og frodig plen rundt de fleste bygg.

Festeavgift inngår i fellesutgiftene.

Festetid

Festetomt (Kirke-og underv.dep.) - utløper 2060.

Regulering av festeavgift

01.01.2036

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en boligblokk i 1.etg på hjørnet og vendt i den retningen, hvor man har både utsikt og gode solforhold

Svært praktisk adkomst, nærmest rett inn fra gateplan.

Det er heis i bygget, men den behøves bare å ta i bruk om man absolutt vil ned i kjelleren, uten å gå i trapper.

Godt etablert boligområde i Langneset, like sør for sentrum av Mo i Rana.

Dagligvarebutikk, barnehage, Nasjonalbiblioteket, bilforretninger og bensinstasjon ligger i kort gangavstand til boligen. Fra boligen er det også kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, blant annet på Mofjellet i sør via Finnsetvegen tursti.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en paddeblokk fra 1964, bygd over 3 plan pluss kjeller. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Langnes barnehage (1-5 år)
Kirketunet barnehage (0-5 år)
Barnas Hus (0-5 år)
Lyngheim skole (1-7 kl.)
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)
Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Lyngheim

Offentlig kommunikasjon

Rema 1000 Langneset, 4min gange
Kiwi Langneset, 6min gange

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk av betong. Blokken har i senere tid blitt oppgradert med innvendig heis, vinduer, ytterdører, balkonger og fasadeplater.

Verditakst

Kr 2 750 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Fra tidligere salgsrapport ble det oppgitt at badet ble totalrenovert i 2019, og utført av fagfolk. Ingen endringer ble gjort i mitt eie. Rørco AS Optimo bygg AS Nilsen elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Henviser til forrige selgers egenerklæring(signert 02.08.22) hvor det skrives at dette ble oppgradert/fornyet og faktura fra jobben ble fremvist til daværende takstmann.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Det har ikke vært utført noe på det elektriske anlegget i mitt eie. Nilsen elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Linea utførte en kontroll av det elektriske anlegget den 11/1-2024.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Gruben blikk har vært i borettslaget å byttet ytterdøra inn til blokka. Gruben blikk.

Innhold

3-roms andelsleilighet i 1. etasje: Entré, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, 2 Bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduet på soverommet ved gangen er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer må justeres.

Overflater:

- Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater med bruksslitasje bør vurderes utbedret eller overflatebehandles for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vannledninger:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Ventilasjon:

- Ventilasjonsstilling på vinduer anses ikke som en permanent eller tilfredsstillende løsning for grunnventilasjon. Funksjonen er avhengig av manuell bruk.
- For å sikre jevn luftutskifting og tilfredsstillende inneklima bør det være faste ventiler for kontinuerlig lufttilførsel, i tråd med krav til ventilasjon i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere fastmonterte ventiler i yttervegg eller vindu for å sikre tilstrekkelig og kontinuerlig frisklufttilførsel til rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad > Overflater vegger og himling:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er manglende fug mellom bunnlist og baderomsplater.
- Det er registrert fuktsvell i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det er også observert misfarging i fugene i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og misfargingen i fugene i våtsone.
- Dersom det avdekkes fuktskader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Klemring er ikke montert rundt sluket, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må utbedres eller skiftes.
- Det må monteres klemring rundt sluket for å sikre at tettesjiktet er tett og fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Våtrommet inngår i konstruksjoner av betong.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.
Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3088641

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme via radiatorer (fjernvarme) og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 631 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 525 752

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Lønn vaktmester
- Andre lønnskostnader
- Personalkostnader
- Refusjoner
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- HMS-tjeneste
- Fakturerte vaktmestertjenester
- Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester
- Kontingent boligbyggelag
- Drift/vedlikehold
- Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere
- Drift/vedlikehold heiser
- Kabel tv/internett
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Felles el. drift
- Fellesstrøm
- Strøm elbillading
- Fjernvarme
- Renhold, fellesareal m.m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 961

Andel Fellesgjeld

Kr 425 110

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2025

Andel fellesformue

Kr 26 293

Andel fellesformue dato

14.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kongsvegen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948214121

Andelsnummer

153

Om borettslaget

Borettslaget består av 222 leiligheter.

Borettslaget har også ett eget forsamlingslokale på Fyrhuset. Dette er til utleie for andelseierne og andre for leie til bryllup, konfirmasjon, fødselsdager etc. Leie avtales med styreleder, og Boligbyggelaget sørger for innkreving av leien.

Laget har i Langneset 20 egen bilvaskeplass med høytrykksspyler. Denne kan benyttes sommerstid. Vasking skal foretas kun på denne plassen og ikke andre steder i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300107077, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 18.09.2024: 8 826 846
Andel av saldo: 40 644
Første termin/første avdrag: 30.12.2001 (siste termin 30.12.2031)
Flytende rente
Inngl. balkonger

Lånenummer: 12135910994, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 18.09.2024: 33 546 711
Andel av saldo: 154 470
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2057)
Flytende rente
Heis

Lånenummer: 12136486762, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 18.09.2024: 47 229 421
Andel av saldo: 217 474
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2056)
Flytende rente
Refinansiering

Lånenummer: 16367789089, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 18.09.2024: 1 726 796
Andel av saldo: 7 951
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente
Lån til vedlikehold

Lånenummer: 16367789070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 18.09.2024: 2 910 539

Andel av saldo: 13 402

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)

Grønt boliglån, flytende rente

Finansiering nye ytterdører

Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Borettslaget har generelt forbud mot dyrehold. Tillatelse til dyrehold kan etter søknad innvilges av styre. Før søknaden framsettes og behandles forutsettes det at øvrige andelseiere i oppgangen har samtykket til dette. Søknadsskjema fås ved henvendelse til boligbyggelaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte husordensregler for mer informasjon om forpliktelser og dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 19, festenummer 1305 i Rana kommune. Andelsnr. 153 i Kongsvegen Borettslag A/I med orgnr. 948214121

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

948214121/153:

20.10.2025 - Dokumentnr: 1260887 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nord-Norge Eiendomsmegling A/s

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.10.1964.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.1964.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "E6 Ytre Langnes - Mobekken)" og "Boligområde i Langnes", plan-ID 2080 og 2019. Ikrafttredelse 10.02.1998 og 22.12.1958.

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.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

425 110 (Andel av fellesgjeld)

3 175 110 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 175 110 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 183 010 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 185 810 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 134

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 91 055,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistås av

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

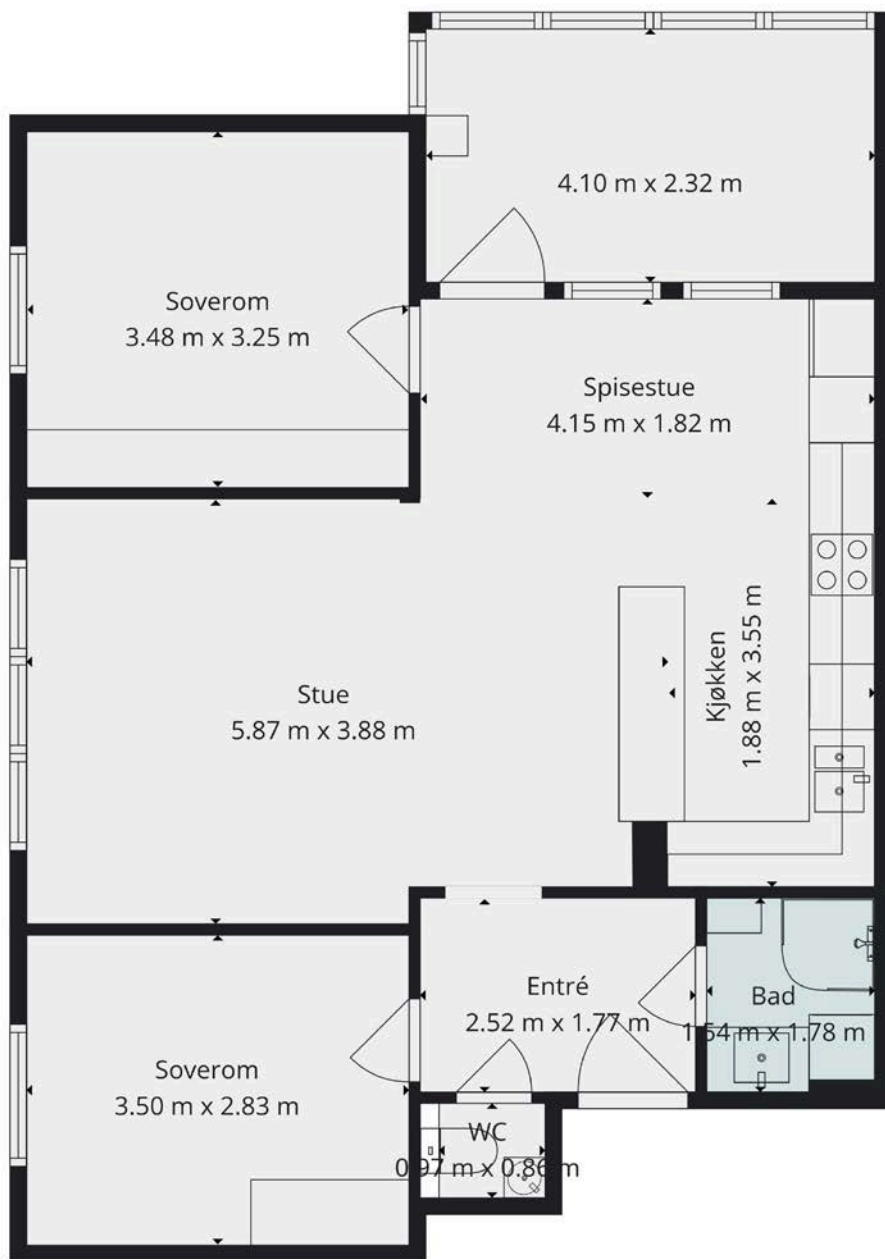
Salgsoppgavedato

31.10.2025



1. etasje

aktiv.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

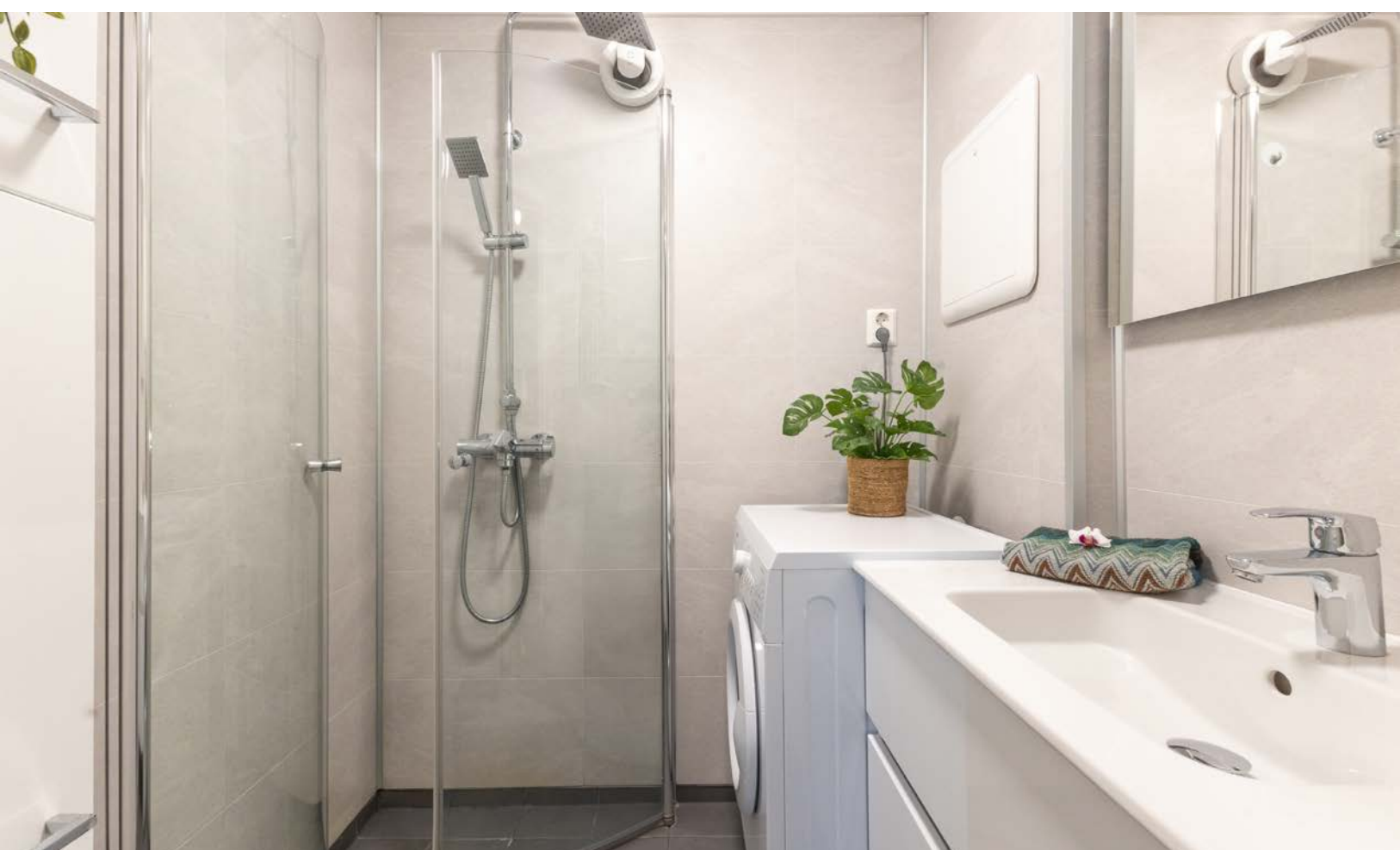




















Uteområdet

aktiv.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-roms andelsleilighet i 1. etasje

 Langneset 8, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1305

 Andelsnummer 153

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 12315-2499

Referansenummer: YW4825

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

3-roms andelsleilighet i 1. etasje - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015. Bygningen har isolert dør av tre med kikkehull og PVC balkongdør med 3-lags isolerglassfelt. Innglasset balkong på ca. 9,5 m². Det er montert laminat på gulvet i balkongen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er dekket med laminat.

Vegger er dekket med tapet og malt betong.

Himlinger er av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er fra 2019 i følge tidligere salgsopplysninger. Ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er dekket med baderomsplater. Himlingen er dekket med himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm. Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtrommet inngår i konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i veggen som er tilkoblet felles avtrekksanlegg.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med enkel servant og veggmontert toalett. Gulv er dekket med fliser. Vegger er dekket med baderomsplater.

Himlingsplater i himlingen. Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Vinduene har en funksjon med ventilasjonsstilling, som gir mulighet for begrenset lufting ved å åpne vinduet i stilling for tilført friskluft. Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Disse blir varmet opp via fjernvarme. El-skap plassert i felles trappegang. Automatsikringer og måler. Overbelastningsvern 40 amp. 3-pol. - 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. - 1 stk. fordelerkurser med 15 amp. - 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.01.2024. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

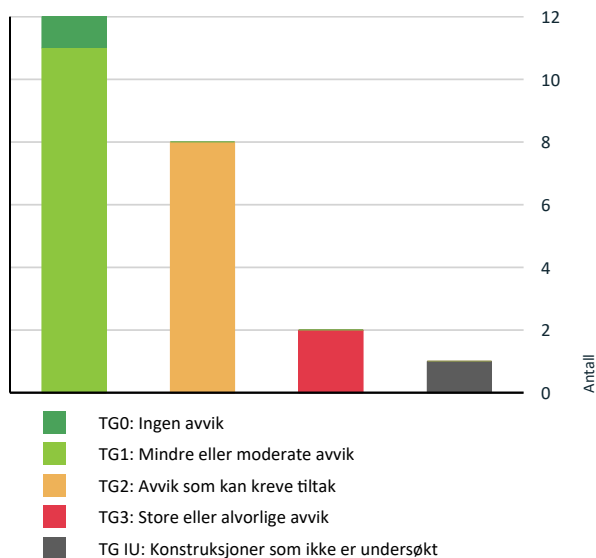
[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

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

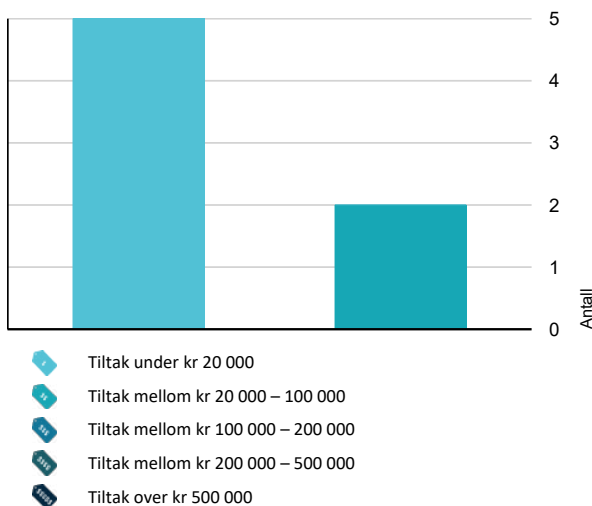
Sammendrag av boligens tilstand

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 andelsleilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Klemring er ikke montert rundt sluket, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduet på soverommet ved gangen er vanskelig å lukke.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonsstilling på vinduer anses ikke som en permanent eller tilfredsstillende løsning for grunnventilasjon. Funksjonen er avhengig av manuell bruk. For å sikre jevn luftutskifting og tilfredsstillende innelima bør det være faste ventiler for kontinuerlig lufttilførsel, i tråd med krav til ventilasjon i oppholdsrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er manglende fug mellom bunlist og baderomsplater.

Det er registrert fuktsvell i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen.

Det er også observert misfarging i fugene i våtsone.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

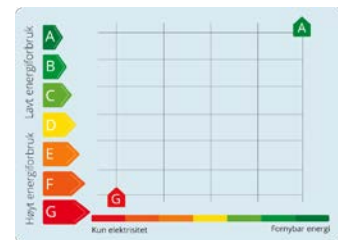
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 24.10.1964.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduet på soverommet ved gangen er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har Isolert dør av tre med kikkehull og PVC balkongdør med 3-lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på ca. 9,5 m².
Det er montert laminat på gulvet i balkongen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med tapet og malt betong.

Himlinger er av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med bruksslitasje bør vurderes utbedret eller overflatebehandles for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere forringelse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2019 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er manglende fug mellom bunnlist og baderomsplater.
Det er registrert fuktsvell i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert fuktsvell i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.



Manglende fug mellom bunnlist og baderomsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i dusjsonen. Det er også observert misfarging i fugene i våtsone.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og misfargingen i fugene i våtsone.
Dersom det avdekkes fuktskader, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling.



Det ble målt forhøyede fuktverdier.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Klemring er ikke montert rundt sluket, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må utbedres eller skiftes.

Det må monteres klemring rundt sluket for å sikre at tettesjiktet er tett og fagmessig utført.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Klemring mangler.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommet inngår i konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er montert kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn
Kjøkkenet har vannstoppssystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via kanal i veggen som er tilkoblet felles avtrekksanlegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel servant og veggmontert toalett.
Gulv er dekket med fliser.
Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingsplater i himlingen.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

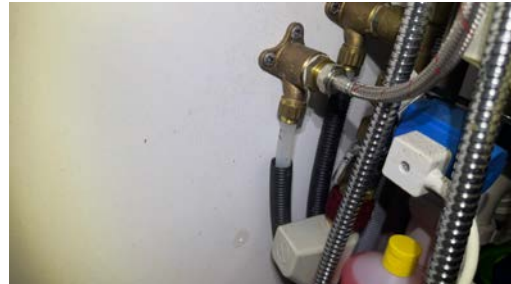
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vinduene har en funksjon med ventilasjonsstilling, som gir mulighet for begrenset lufting ved å åpne vinduet i stilling for tilført friskluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsstilling på vinduer anses ikke som en permanent eller tilfredsstillende løsning for grunnventilasjon. Funksjonen er avhengig av manuell bruk. For å sikre jevn luftutskifting og tilfredsstillende inneløst klima bør det være faste ventiler for kontinuerlig lufttilførsel, i tråd med krav til ventilasjon i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere fastmonterte ventiler i yttervegg eller vindu for å sikre tilstrekkelig og kontinuerlig frisklufttilførsel til rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Disse blir varmet opp via fjernvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap plassert i felles trappegang.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 40 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Tilstandsrapport

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.01.2024. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ingen arbeid utført på anlegget etter siste el-kontroll.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/69 m²

3-roms andelsleilighet i 1. etasje: Entré, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 150 000

Tillegg for andel fellesformue	+	26 293
Fradrag for andel felles gjeld	-	425 110

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langneset 26D ,8624 MO I RANA 64 m ² 1964 2 sov	11-01-2024	2 700 000	2 500 000	403 749	2 903 749	45 371
2 Langneset 26E ,8624 MO I RANA 68 m ² 1964 2 sov	17-09-2025	2 700 000	2 600 000	420 197	3 020 197	44 415
3 Langneset 20E ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	18-02-2024	2 650 000	2 650 000	428 561	3 078 561	43 979
4 Langneset 12 ,8624 MO I RANA 65 m ² 1964 2 sov	31-01-2024	2 400 000	2 400 000	420 635	2 820 635	43 394
5 Langneset 22C ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	08-10-2024	2 700 000	2 600 000	424 439	3 024 439	43 206
6 Langneset 26D ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	08-07-2025	2 600 000	2 600 000	420 197	3 020 197	43 146
7 Langneset 14 ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	06-03-2025	2 250 000	2 225 000	433 941	2 658 941	37 985

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	95 532
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	109 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet i 1. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet i 1. etasje	Kr.	2 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

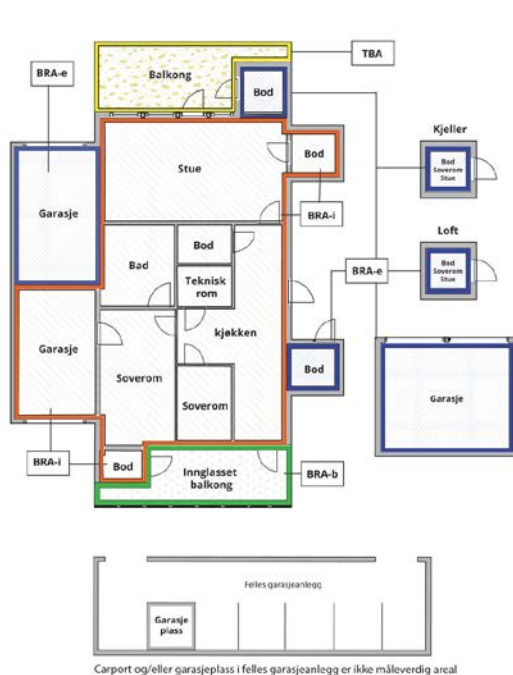
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 andelsleilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69		10	79	
Kjeller		4		4	
SUM	69	4	10		
SUM BRA	83				

Romfordeling

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

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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet i 1. etasje	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Sasiwimon Gården	Datter av hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	1305	0	40928.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Langneset 8							
Hjemmelshaver							
Kongsvegen Borettslag Al							
Kommentar							
Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/KONGSVEGEN BORETTSLAG AL	948214121	H0103	HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Ruaikrabue Amnuai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
153	100	15 700	26 293	425 110 14.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	22 200
Omløpsmidler:	7 868 185	Samlet innskuddskapital:	3 352 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 93 298 470
Disponible midler:	5 831 331	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	96 650 570

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en boligblokk i et etablert boligområde i Langneset, like sør for sentrum av Mo i Rana. Dagligvarebutikk, barnehage, Nasjonalbiblioteket, bilforretninger og bensinstasjon ligger i kort gangavstand til boligen. Fra boligen er det også kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder, blant annet på Mofjellet i sør via Finnsetvegen tursti.

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 blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "E6 Ytre Langnes - Mobekken)" og "Boligområde i Langnes", plan-ID 2080 og 2019. Ikrafttredelse 10.02.1998 og 22.12.1958.

Om tomten

Felles flat opparbeidet tomt.

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 servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en paddeblokk fra 1964, bygd over 3 plan pluss kjeller.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme via radiatorer (fjernvarme) og annen elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Byggemåte

Lavblokk av betong. Blokken har i senere tid blitt oppgradert med innvendig heis, vinduer, ytterdører, balkonger og fasadeplater.

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7 961,-.

Fasiliteter

Ventilator: Ved salg kan kjøper kontakte styreleder ang. ventilator.
Festetomt (Kirke-og underv.dep.) - utløper 2060.
Radiatorer på balkong ikke tillatt å montere uten særskilt samtykke og avtale med brl.
Bruk av vaskeriene inkl. i fellesutg. fra 2002. Rengjøring av fellesarealer utføres av innleid firma.
Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra år 2007.
Strømmåler må avlese ved salg/overdragelse
Vaktmestertjeneste.
Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.
Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.
Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	3088641			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	20.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	206	Nei
Energiattest	21.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.10.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YW4825>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Langneset 8, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: Undermåler JM006515

Anlegget ble sist kontrollert: 11.01.2024

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

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250112	

Selger 1 navn
Amnuai Ruaikrabue

Gateadresse	
Langneset 8	

Poststed	Postnr
MO I RANA	8624

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AR

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fra tidligere salgsrapport ble det oppgitt at badet ble totalrenovert i 2019, og utført av fagfolk. Ingen endringer ble gjort i mitt eie. Rørco AS Optimo bygg AS Nilsen elektro AS
Arbeid utført av	Rørco, Optimo og Nilsen elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Henviser til forrige selgers egenerklæring(signert 02.08.22) hvor det skrives at dette ble oppgradert/fornyhet og faktura fra jobben ble fremvist til daværende takstmann
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har ikke vært utført noe på det elektriske anlegget i mitt eie.
Arbeid utført av	Nilsen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Linea utførte en kontroll av det elektriske anlegget den 11/1-2024
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gruben blikk har vært i borettslaget å byttet ytterdøra inn til blokka.
Arbeid utført av	Gruben blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250112

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amnuai Ruaikrabue	5f9437d5185f8e122497ce 3ef13cc76d33450e5b	16.10.2025 17:17:42 UTC	Signer authenticated by One time code

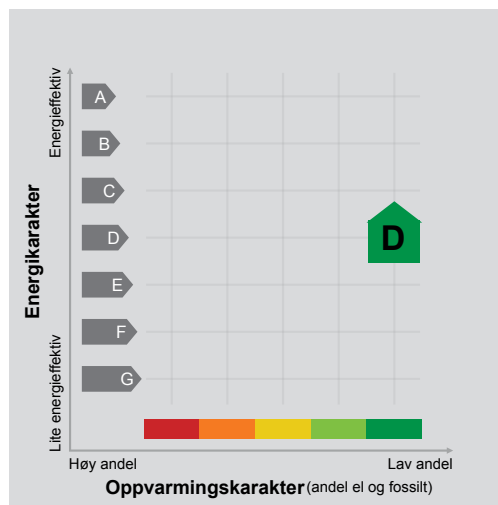
Document reference: 1802250112

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Langneset 8
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1305
Bygningsnummer	11985068
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-182431
Dato	21.10.2025



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

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

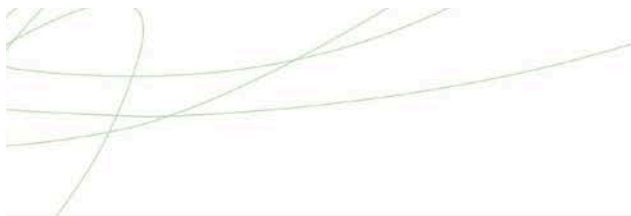
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1964
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 69
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Fjernvarme
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 1 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V ³ r ref.:	17/153	Fjdselsdato eier:	13.06.1971
Langneset 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Amnuai Ruaikrabue		
Organisasjonsnr: 948 214 121	Andelsnr:	153		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 961

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 6 799

M³ ler: Strjm Kongsvegen BRL: Enhet: 17/153 (15 - 153) 400

Objekt: Sentralvarme leil. 153 (57 - 112) 762

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

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 425 110 Gjeld siste ³ rsoppg.: 429 613

Klient ajourf. l³ n: 92 322 420,21 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 96 474 540

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12300107077, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 14.10.2025: 7 852 856

Andel av saldo: 36 159

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2001 (siste termin 30.12.2031)

Flytende rente

Inngl. balkonger

L³ nenummer: 12135910994, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 14.10.2025: 33 196 012

Andel av saldo: 152 855

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2057)

Flytende rente

Heis

L³ nenummer: 12136486762, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 14.10.2025: 46 701 918

Andel av saldo: 215 045

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2056)

Flytende rente

Refinansiering

L³ nenummer: 16367789089, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.10.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 14.10.2025: 1 702 330

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 14.10.25 Side 2 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V ³ r ref.:	17/153	Fjdselsdato eier:	13.06.1971
Langneset 8	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Amnuai Ruaikrabue		
Organisasjonsnr:	948 214 121			

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 7 839
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente
L³ n til vedlikehold

L³ nenummer: 16367789070, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.10.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 14.10.2025: 2 869 303
Andel av saldo: 13 212
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Grunnt boligl³ n, flytende rente
Finansiering nye ytterdører

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr
Styreleder: Arild Bjarne Ulvang
Adresse: Langneset 12
Postnr/-sted: 8624 MO I RANA
Telefon: Mob.: 41690248
E-post: kongsvegen.bril@helbo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	26 293	Gjeld:	429 613	Andre inntekter:	1 812
		Utgifter:	24 011		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 700
Andelsnr:	153	Partialobligasjonsnr:	153

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1964
G³ rds/bruksnr: 20/19/1305
Bygningstype: Paddeblokk m/ heis
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 40929
i rlig festeavgift: 291 407,00
Avg. reguleres: 01.01.2036

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3088641
--------------	------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Parkering ved boligen ()		
Systeml ³ s:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms i padde
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansiennitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 14.10.25 Side 3 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V³ r ref.: 17/153	Fjdselsdato eier: 13.06.1971
Langneset 8	Type: Borettslag tilknyttet	
8624 MO I RANA	Eiere: Amnuai Ruaikrabue	
Organisasjonsnr: 948 214 121		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ventilator: Ved salg kan kjøper kontakte styreleder ang. ventilator.

Festetomt (Kirke-og underv.dep.) - utgjør 2060.

Radiatorer p³ balkong ikke tillatt³ montere uten skilt samtykke og avtale med brl.

Bruk av vaskeriene inkl. i fellesutg. fra 2002. Rengjøring av fellesarealer utføres av innleid firma.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra ³ r 2007.

Strømm³ ler m³ avlese ved salg/overdragelse

Vaktmestertjeneste.

Kabel-TV: Signal Bredb³ nd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger m³ si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer m³ betale kr 500 for tilknytning Signal Bredb³ nd.

Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

VEDTEKTER

For Kongsvegen borettslag org nr. 948 214 121

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.08.62, sist endret den 06.04.05.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler og informasjon om Kongsvegen borettslag

Epost vaktmester: vaktmester.kbri@gmail.com

Telefon vaktmester: 941 50524

Epost styret: kongsvegenborettslag@gmail.com

Telefon styret: 911 80824

Styret og vaktmester i Kongsvegen Borettslag (KBL) vil ønske deg velkommen.

KBL består av 11 blokker, hver med 3 etasjer, til sammen 222 boenheter. Leilighetene har vannboren oppvarming/varmtvann levert av Mo fjernvarme. Internett og TV levert av Signal og felles strømmåling levert av Helgeland Kraft AS.

Styret består av 5 representanter som velges for 2 år av gangen av Generalforsamlingen.

Forretningsfører er Mo og Omegn boligbyggerlag (MOBO).

TRAPPEOPPGANGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i trappeoppgang eller ved inngangsdør til leiligheten.

Trappeoppgang er fellesareal og for å sikre fremkommelighet for helsepersonell/båretransport, brannpersonell og for renholdere, skal trappeoppganger inkludert området utenfor egen inngangsdør, holdes fri for alt av gjenstander.

Renhold utføres ukentlig av rengjøringsbyrå. -Se oppslagstavle ved utgangsdøren.

I forbindelse med oppussing av egen leilighet er det andelseiers ansvar å rengjøre fellesarealer som eventuelt blir tilgriset.

INNGANGSDØR EGEN LEILIGHET

Det er ikke tillatt å spikre, skru eller på andre måter lage hull i døren. Dette vil kunne medføre erstatningsansvar.

Dørene er av type klimadør. Disse er brannsikret og lydisolerte. Låsene er F.G. godkjente.

Ved ringeapparatene er det montert navneplate beregnet for navneskilt.

GRILLING/GASS PÅ BALKONGER

Det er ikke tillatt med noen form for grilling, eller oppvarming fra gassovn på balkongen.

Av brannvern hensyn er det ikke tillatt med grilling med gass, kull eller elektrisitet, og heller ikke bruk av gassovner.

EL-BILLADING -GARASJER - PARKERING

Hybrid -og elbiler skal lades fra godkjent lader.

Det er ikke tillatt å lade fra 220V stikkontakt i garasje, eller andre utvendige kontakter på grunn av brannfare.

Det er ikke tillatt å benytte kupèvarmer i garasjene.

KBL har et større antall garasjer som leies ut til andelseierne med strøm til lys og motorvarmer. I leieprisen til garasjen er det ikke tatt høyde for bruk av kupèvarmer. Det er derfor ikke tillatt å benytte dette i garasjene. **Garasje tildeles ved søknad til vaktmester.**

Det er en forutsetning at garasjen benyttes hele året for ikke å oppta plass for de som ikke har garasje fordi KBL har bare et begrenset antall parkeringsplasser.

De fleste av garasjene har opplegg for lading av elbil/hybrid. Andelseier selv må sørge for å få installert egen lader. Det skrives kontrakt mellom andelseier og KBL før laderen monteres.

Vaktmester skal kontaktes før det installeres lader.

Parkering -særskilte behov.

Personer som har behov for å parkere nær inngangsdøren, eller som har behov for å få tildelt en garasje nærmere sitt bosted, kan søke om dette til styret. Søknaden vil bli vurdert etter begrunnelse og med en legeerklæring som bekrefter behovet.

Der det er gitt tillatelse om parkering nær inngangsdøren, kan plassen merkes med eget skilt til egen kostnad. **Vaktmester skal kontaktes for avklaring.**

AVTREKK KJØKKEN/KOMFYR – BAD - TOALET

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med elektrisk motor. Ventilatoren skal godkjennes av vaktmester.

KBL har et avtrekkssystem som krever at det installeres kjøkkenventilator uten elektrisk motor. Installering av elektrisk kjøkkenventilator vil forstyrre avtrekkssystemet og medføre at det ikke fungerer slik som det skal. For å sikre at det blir installert riktig ventilator **skal** ny installasjon av ventilator godkjennes av vaktmester før installasjonene utføres.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 06.00.

Ved renovering/oppussing av leiligheten skal det ikke foregå banking og boring på følgende tidspunkt:

Hverdager mellom kl 20.00 og kl 07.00

Lørdager etter kl 16.00

Søndager og helligdager skal det være stilt.

Andelseiere som planlegger utføre arbeid som innebærer støy, oppfordres til å informere naboene om dette.

Det tolereres en festlig sammenkomst en gang iblant. Hensynet til naboene skal alltid ivaretas. Gi gjerne beskjed til naboene i forkant.

VASKERI I KJELLEREN

Vaskeriet kan benyttes mellom kl 08.00 og 22.00 på alle dager med unntak av søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å vaske/tørke tøy for andre enn de som bor i borettslaget.

Det er ikke tillatt å vaske/tørke matter, tepper eller lignende tyngre ting.

KJELLER – FRYSESKAP/FRYSERE

Det skal søkes til styret hvis andelseier ønsker å plassere fryser/kjøleskap i kjelleren.

Det er ikke tillatt å oppbevare rester etter renoveringer eller andre utrangerte ting i fellesarealet i kjelleren.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassbeholdere i kjelleren.

Dersom man ønsker å plassere en fryser/kjøleskap i kjelleren så vil strømkostnaden bli fakturert andelseier.

Fellesarealet i kjelleren er beregnet til oppbevaring av slikt som sparkes, sykler o.l.

HEIS

*Dørene til heisen skal ikke betjenes manuelt, dvs. at dørene ikke må tvinges opp eller igjen.
-Dette skader automatikken.*

Det skal ikke fraktes materiell som er høyere enn 210 cm for å unngå skade på taket i 3.etg.

Heisen betjenes via knapper som er plassert ved heisdøren, og innvendig på betjeningspanelet. Om man forhindrer døren i å lukke seg eller åpne seg så vil automatikken som styrer døren bli skadet. Plasser derfor heller ikke gjenstander i området utenfor døren til heisen.

LUFTING OG RISTING AV TØY FRA VINDUER

Det er ikke tillatt å riste tøy, sengeklær, matter eller tepper fra vinduer.

Risting fra vinduer er ikke tillatt av hensyn til naboene.

Det er tillatt å lufte tøy, tepper e.l. i vinduer.

HUSDYR

Det er et generelt forbud mot husdyrhold.

Det kan søkes til styret om tillatelse for husdyrhold. Det forutsettes at øvrige andelseiere i oppgangen samtykker skriftlig før søknad fremsettes og behandles av styret.

AVFALL

Husholdningsavfall sorteres og kastes i avfallsdunker etter gjeldende bestemmelser i Helgeland avfallforedling (HAF).

Glass-, papir- og restavfall skal deponeres i containere ved blokk nr 22.

Det er ikke tillatt å deponere avfall etter renoveringer, heller ikke hvitevarer, møbler, sykler og større ting i restavfallscontaineren.

Avfall ved renoveringer og større ting som skal kastes, skal andelseier selv sørge for å avhende ved godkjent deponi.

BOBIL – CAMPINGVOGN – TILHENDER

Det er ikke tillatt å parkere bobil, campingvogn eller tilhenger på parkeringsplassene i borettslaget.

Borettslaget har begrenset plass til oppstilling av bobil, campingvogn eller tilhengere. Det betyr at andelseier ikke kan regne med å få plassere slike kjøretøy på KBL sitt område. Ved ønske om plass skal styret kontaktes for avklaring.

BILVASK

Ved blokk nr 20 er det egen plass som kan benyttes til bilvask i sommerhalvåret. Benytt egen leilighetsnøkkel for tilgang til vann.

KLAGER

Klager eller uoverensstemmelser bør løses mellom partene. Dersom dette ikke fører frem, kan brudd på retningslinjene skriftlig meldes til styret. Klagen må inneholde faktiske forhold og være så konkret som mulig. Styret vil innhente uttalelse fra den påklagede part og deretter behandle saken.

Gjentatte brudd på KBL sine retningslinjer kan medføre begjæring om tvangssalg av leiligheten.

MERKING AV POSTKASSE OG RINGEAPPARAT

Skilt for merking av postkasse og ringeapparat ved inngangen til blokken, bestilles hos vaktmester.

AKTIVITETSROM

Borettslaget har et aktivitetsrom -Fyrhuset – som leies ut etter søknad til vaktmester.

Styret KBL den 17.10.23

TIL ANDELSEIERNE I KONGSVEGEN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***torsdag 20.mars 2025
kl.17.00 på fyrhuset i Kongsvegen***

INNHold :

- Saksliste***
- Årsrapport***
- Årsregnskap 2024 m/noter***
- Revisjonsberetning***

Innkalling til generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 20.03.2025 17:00 i Fyrhuset i Kongsvegen borettslag

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 sakliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Bobilparkering i borettslaget

5 Innkomne saker

- 5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

6 Valg i henhold til vedtekter

- 6.1 Styreleder for 2 år
- 6.2 Styremedlem for 2 år
- 6.3 Varamedlem for 1 år
- 6.4 Valgkomite for 1 år
- 6.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2025

Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Bobilparkering i borettslaget

Innledning

På generalforsamlingen 18.03.2021 ble det fra daværende styre lagt frem forslag for å tilrettelegge for bobilparkering bak garasjene i Lyngveien:

4.4 Bobilparkering Vedtak: Styret vil orientere om status i saken. Styret foreslo å legge til rette for bobilparkering bak garasjer i Lyngveien. For å få til dette må det tas litt av plenen på fellesarealet. Det planlegges inntil 11 plasser + 2. Generalforsamlingen ga sin tilslutning til styrets forslag.

Eierforhold

Arealet bak hver garasje som var tenkt benyttet, 10 garasjer, eies av de som eier garasjene. KBL eier 4,(merket med X) mens resterende 6 garasjer har eksterne eiere. I samtale med de eksterne eierne gis det inntrykk av at Kongsvegen Borettslag skal bekoste montasje av strøm i deres garasjer som kompensasjon for at borettslaget kan få disponere deres arealer. Denne kostnaden vil komme i tillegg til at veien skal utvides med grunnarbeid og asfaltering. Det er ikke innhentet priser på hva disse to tiltakene vil koste. Det er styrets oppfatning at tiltakene vil bli så kostbare at det ikke er aktuelt å vurdere. I tillegg vil trafikken flyttes nærmere nr 20 samtidig som grøntarealet forringes. Samtaler med de eksterne eierne om å disponere deres arealer er derfor avsluttet. (se vedlagt kart) Borettslagets garasjer med areal er merket X.

Forslag til vedtak:

Med bakgrunn i ovennevnte foreslår styret at beslutningen i Generalforsamlingen 18.03.2021 omgjøres og besluttet ikke gjennomført.

Dagens parkeringssituasjonen for campingbiler

1: Det har over tid vært parkert 2 biler utenfor nr 18. Det har vært tilfeller der ambulansepersonell har fått problemer med båttransport mellom rullestolrampen og ambulansebil fordi ambulansen ikke har kunne parkere hensiktsmessig. Rana Brann & Redning gir ikke pålegg om parkeringsforbud på private områder, men anbefaler sterkt at det ikke gis anledning til parkering på denne plassen. Det vil være til hinder for deres biler ved en eventuell brannutrykking. Det er fra tidligere styremedlem, den 4/6 2018, redegjort for denne situasjonen hvor styret ble anmodet om å innføre parkeringsforbud.

2: På arealet ved enden av garasjerekken i Lyngveien, mot øst, har det over tid vært parkert 1 bil. Denne parkeringen gjør det uoversiktlig for kjørende og kan bidra til trafikkuhell.

3. I innhukene bak garasjerekken, mot øst, har det vært parkert 2 campingbiler med front inn mot garasjerekken. Disse bilene har en lengde som medfører at bakenden stikker ca 1,5 til 2 meter ut i kjørebane. Dette er en lite heldig parkering med hensyn til forbi-passende trafikk og gjør det også uoversiktlig for utkjøring fra de nærmeste garasjene.

KONKLUSJON

For disse tre parkeringsområdene har styret, med bakgrunn i beskrevet situasjon, besluttet at det for fremtiden ikke er tillatt å parkere.

Kapasiteten for parkeringsplasser i borettslaget er anstrengt, spesielt for besøkende. Det er derfor ikke mulig å erstatte disse plassene.

Styret har vært i kontakt med Nasjonalbiblioteket og Rana Kommune for å avklare mulighet for å disponere noe av arealet på parkeringsplassen vis a vis garasjerekken i Lyngveien.

Situasjonen er at NB leier hele parkeringsarealet av RK ut 2025. Selv om de ikke lenger benytter hele arealet vil de ikke tillate at andre benytter deler av det.

Hva som skal skje med arealet fra 2026 er foreløpig uavklart.

Styrets innstilling: Med bakgrunn i den beskrevne situasjonen vil styret foreslå at det ikke gis anledning til å parkere biler på borettslagets fellesareal.

5. Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

Andelseier foreslår enveiskjøring foran blokk 22.

Grunnen til dette er at det er svært stor trafikk som pågår hele døgnet. De fleste bruker denne passasjen til og fra alle paddeblokkene og til nr. 20.

Dette medfører svært mye forurensning på soverommene til 22 blokken. Blant annet eksos, sveve-støv, mye sand på vårparten før rengjøring etter vinteren og unødvendig

med støy.

Det ønskes kun utkjøring fra denne siden da denne utkjøringen vil være best egnet som den tryggeste utkjøringen. Det bør være åpent for inn- og utkjøring til garasjene. Viser til vedlagt skisse.

Sak meldt inn av Anne Marie Larsen

Styrets innstilling: Med en slik beslutning vil man forflytte trafikken over fra tre til to innkjøringer. Dette vil medføre økt trafikk via de andre innkjøringene og dermed flytte "byrden" over på andre. Trafikksikkerhetsmessig vil økt trafikk forbi alle garasjene, være negativt. Styret mener med bakgrunn i dette at et slikt forslag ikke vil være en god løsning for trafikkavvikling i borettslaget.

Styret foreslår heller fartsbegrensning på 20 km/t innad i borettslaget.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Arild Bjarne Ulvang

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styreleder for 2 år velges Arild Ulvang.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Trine Lønnberg

Simon Utland-Hansen (etter eget ønske)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Trine Lønberg.

Som styremedlem for 1 år velges Eilif Øyjord.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ole Neeraas Bratland, Sindre Kristoffersen Fagernes, Jim Skogsholm, Oddveig Tronstad og Eilif Øijord

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som varamedlemmer for 1 år velges Oddveig Tronstad, Sindre Fagernes, Ole Neeraas Bratland, Jim Skogsholm og Kjell Arne Corneliussen.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Ivar Jakobsen, Hege Olsen og Jan Pedersen

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

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til torsdag 20.03.2025.

Årsrapport Kongsvegen borettslag AL 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Arild Bjarne Ulvang
Styremedlem, Tor Johan Norrmann
Styremedlem, Helene Hølmo
Styremedlem, Trine Helen Lønnberg
Styremedlem, Simon Utland-Hansen
Varamedlem styre, Oddveig Jensine Tronstad
Varamedlem styre, Eilif Øijord
Varamedlem styre, Jim Skogsholm
Varamedlem styre, Sindre Kristoffersen Fagernes
Varamedlem styre, Ole Neeraas Bratland

Som det vises av oversikten består styret av 3 menn og 2 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

ÅRSMELDING

Styret har gjennomført 16 møter i perioden 09.04.2024-11.03.2025 med hovedvekt på økonomistyring og vedlikehold.

Det har i tillegg vært brukt tid på å lage prosedyrer/rutiner for behandling av innkomne saker/søknader for å fremme likebehandling. Samtidig har styret startet arbeid med å lagre og systematisere dokumenter elektronisk i portalen som HELBO tilbyr.

Styret har etablert en support-gruppe på 4 personer med formål å bistå vaktmesteren med diverse reparasjoner og forefallende arbeid.

Årets julekaffe ble arrangert på fyrhuset 3.desember.

VEDLIKEHOLD

Følgende vedlikehold og reparasjoner er gjennomført: Noen garasjer har fått ny bordkledning og vindskibord. En større lekkasje i kjellermuren i nr 16 er reparert. Reparasjon av vannlekkasje i tak i vaskerom i nr 8 er utført. Diverse mindre reparasjoner og bytte av gulvfliser i forbindelse med ytterdørprosjektet er gjennomført. Reparert fester til en del rekkverk i trappeoppganger. Alle hovednedløpsrør/lufterør fra tak til bunnledninger ble i sommer høytrykksvasket for å forbedre avløp. Prosjekt nye ytterdører ble ferdigstilt uten overskridelse av budsjett. Ny hoved sirkulasjonspumpe i fyrrom er installert. Rundvask og oppussing av lokaler på fyrhuset er gjort. Det er etablert ukentlig renhold av lokalene.

Sommeren 2024 fikk alle leiligheter besøk av LINEA som foretok kontroll av elektrisk anlegg. Etter nyttår har vi i tillegg fått utført tilsvarende kontroller i alle fellesarealer, boder og garasjer. I skrivende stund er ikke rapporten fra ESI klar. Styret kommer tilbake med informasjon om status og eventuelle behov for tiltak.

BRANNVERNILTAK

Det er etablert branninstruks i alle oppganger. For å sikre at Rana Brann og Redning har raskest mulig tilgang til alle oppganger og leiligheter ved en eventuell brann, er det montert en safe ved fyrhuset som inneholder en hovednøkkel. Safen og monteringen er i henhold til gjeldende brannforskrifter og i samråd med RB & R. Det er kun RB & R som har tilgang til safe.

PLANLAGT AKTIVITET Det er ikke planlagt større bygningsmessige tiltak for 2025. Styret ser for seg at neste større prosjekt vil være fornyelse av taktekke. Det vil i løpet av 2025 bli gjort vurdering av tilstanden.

Avfallssortering i samfunnet får større og større oppmerksomhet. Derav behov for at vi må bli flinkere til å kildesortere. Vi har vårt eksisterende system i borettslaget som ikke er tilfredsstillende. Vi mangler blandt annet system for plastsortering. Styret har invitert HAF til befarig med mål om å finne en hensiktsmessig løsning.

Lagets drift og økonomi

Kongsvegen borettslag AL består av 222 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 3088641.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 05.03.2025

For Styret i Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Resultatregnskap 2024 Kongsvegen borettslag AL

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevede felleskostnader		17 452 200	15 853 380	17 451 638	17 718 038
Leieinntekt garasjer/parkering		600 450	580 950	570 000	570 000
Leieinntekt lokaler		5 277	5 277	7 000	7 000
Andre leieinntekter		33 200	34 400	40 000	40 000
Sentralvarmeavgift		2 040 624	2 040 624	2 100 000	2 100 000
Målingsbasert strøm		715 108	867 070	800 000	800 000
Strømsavgifter		15 310	9 670	9 200	9 200
Strøm elbil-lading		15 793	20 023	20 000	20 000
Motorvarmerleie/park.pl.		2 250	1 800	4 000	4 000
Andre inntekter		11 119	53 736	10 000	10 000
Sum inntekter		20 891 331	19 466 930	21 011 838	21 278 238
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	474 388	526 953	550 000	550 000
Andre lønnskostnader	1	234 924	226 748	288 610	288 610
Personalkostnader	1	64 368	73 560	205 041	205 041
Refusjoner	1	-2 405	-39 267	0	0
Styrehonorar	2	266 535	251 550	251 550	280 000
Revisjonshonorar	3	10 463	8 175	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		563 267	555 983	565 000	555 983
HMS-lisens		5 740	4 903	10 000	10 000
Fakturerte vaktmestertjenester		28 592	209 245	100 000	100 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		16 888	10 981	20 000	20 000
Kontingent boligbyggelag		109 200	106 800	107 000	107 000
Drift/vedlikehold	4	4 641 535	1 779 561	1 320 000	1 400 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	19 076	62 758	100 000	100 000
Drift/vedlikehold heiser	4	374 862	276 872	270 000	450 000
Kabel-tv/internett		1 220 576	1 203 204	1 200 000	1 200 000
Forsikringer	5	570 016	496 057	538 736	613 530
Kommunale avgifter		3 909 677	3 586 913	3 908 471	4 197 502
Festeavgift		317 607	315 044	310 982	318 000
Fellesstrøm		975 318	1 024 106	900 000	1 100 000
Strøm elbil-lading		0	0	20 000	20 000
Fjernvarme		2 470 814	2 551 193	2 300 000	2 300 000
Renhold, fellesareal		266 298	285 243	295 000	295 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		35 324	24 273	42 100	47 000
Kontorrekvisita, trykksaker		11 064	8 263	15 000	15 000
Telefon og porto		13 208	11 108	93 000	93 000
Drift maskiner		32 906	19 991	50 000	50 000
Andre driftskostnader	6	89 119	116 629	159 200	158 700
Tap på fordringer		0	2 500	0	0
Avskrivninger	7	65 453	53 074	91 311	91 311
Sum kostnader		16 784 811	13 752 418	13 718 001	14 572 677
DRIFTSRESULTAT		4 106 520	5 714 512	7 293 837	6 705 561
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		406 857	240 862	30 000	30 000
Rentekostnader		5 392 213	4 413 426	5 481 039	5 257 698
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-4 985 356	-4 172 564	-5 451 039	-5 227 698
RESULTAT		-878 837	1 541 947	1 842 798	1 477 863
Overført udekket tap		-878 837	0	0	0

Resultatregnskap 2024 Kongsvegen borettslag AL

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Overført til dekning av udekket tap	0	1 541 947	0	0

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		45 000	45 000
Bygninger		66 870 100	66 870 100
Garasjer		8 623 700	8 623 700
Tilbygg/vindskjermer		376 700	376 700
Andre fellesanlegg		253 130	190 329
Andre anleggsmidler		233 881	270 543
Sum varige driftsmidler	7	76 402 511	76 376 372
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		76 402 511	76 376 372
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	5 296
Periodisering kostnader		695 923	657 025
Kundefordringer		8 007	11 639
Andre fordringer		19	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	7 164 236	10 028 018
Sum omløpsmidler		7 868 185	10 701 977
SUM EIENDELER		84 270 695	87 078 349

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		22 200	22 200
Udekket tap		-14 438 929	-13 560 092
Sum egenkapital	9	-14 416 729	-13 537 892
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	93 298 470	95 155 679
Borettsinnskudd	11	3 352 100	3 352 100
Sum langsiktig gjeld		96 650 570	98 507 779
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		294 561	62 515
Mellomregning		79 806	79 043
Leverandørgjeld		1 522 068	1 812 966
Skyldig trekk og avgifter		33 812	27 092
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		77 547	83 007
Påløpte renter		29 060	43 774
Annen kortsiktig gjeld		0	65
Sum kortsiktig gjeld		2 036 854	2 108 461
Sum gjeld		98 687 424	100 616 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 270 695	87 078 349
Pantstillelser	12	96 650 570	98 507 779

Kongsvegen borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arild Bjarne Ulvang
Styreleder

Helene Hølmo
Styremedlem

Simon Utland-Hansen
Styremedlem

Trine Helen Lønnberg
Styremedlem

Tor Johan Norrmann
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	474 388	515 246
5101 Overtid	0	11 707
5120 Ekstrahjelp	157 380	143 335
5150 Opptjente feriepenger	77 544	83 413
5210 Fordel fri mobiltelefon	0	2 196
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	7 426	2 001
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	2 815	422
5290 Motkonto for gruppe 52	-10 241	-4 619
5400 Arbeidsgiveravgift	46 213	44 250
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 955	4 254
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	2 934	14 909
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-13 608	-7 183
5424 AFP-premie / Sliterordningen	10 393	4 530
5431 Gruppelivsforsikring	2 815	423
5910 Kantinekostnader	685	2 228
5920 Yrkesskadeforsikring	10 038	9 500
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	943	650
5800 Refusjon sykepenger	-2 405	-39 267
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-2 405	-63 317
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	2 405	63 317
Sum	771 274	787 994

Ansatte

Det er ansatt 1 vaktmester i 100% stilling, og midlertidig ansatte vaktmestere som tilsammen utgjør 0,41 årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenstepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12. utgjør kr. 522 553,- og premiefond pr. 31.12. utgjør kr. 23 699,-. Borettslaget har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2024 utgjorde kr. 10 393,-.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 251 535,-, herav kr 125 775,- til styrets leder. I tillegg har styrets leder mottatt kr. 15 000,- i godtgjørelse for jobben som prosjektleder.

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	10 463	8 175
Sum	10 463	8 175

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	66 685	178 956
6602 Drift/vedlikehold VVS	430 480	514 424
6603 Drift/vedlikehold elektro	203 792	95 696
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	291 694	339 160
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	0	2 708
6609 Drift/vedlikehold festsal og fyrhus	94 623	28 617
6630 Egenandel forsikringsskader	12 000	20 000
6645 Nye ytterdører/ringeapparater	3 542 260	600 000
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	19 076	62 758
6608 Drift/vedlikehold heiser	374 862	276 872
Sum	5 035 473	2 119 191

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	566 454	492 607
7503 Forsikringer maskin	3 562	3 450
Sum	570 016	496 057

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	3 882
6430 Leie av kontormaskiner	8 955	5 968
6490 Containerleie/tømming	37 777	51 741
7101 Bilgodtgjørelse avg.pliktig	0	4 500
7400 Kontingenter	3 559	7 567
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	219	2 791
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 606	176
7720 Generalforsamling	11 965	18 071
7740 Kurs for tillitsvalgte i brl	7 129	7 000
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 756	7 584
7782 Andre bomiljøkostnader	8 656	7 349
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	2 497	0
Sum	89 119	116 629

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Bygninger	36 362 000	36 362 000			36 362 000	1964/2005
Tomter	45 000	45 000			45 000	1962
Heisprosjekt	30 450 900	30 450 900			30 450 900	2016/2017
Garasjer	2 017 900	2 017 900			2 017 900	1964/2001/11/13
Nye garasjer	6 605 800	6 605 800			6 605 800	06/07/16/17/19/2
Traktorgar./ boder	57 200	57 200			57 200	1981
Tilbygg vedr. nodekiosk	376 700	376 700			376 700	2013/2014
Miljøstasjon	100 000	68 333		9 999	58 334	2020
Ladestasjon EL-bil	177 320	158 110		17 731	140 379	2022
Plentraktor & ATV	273 150	76 670		13 940	62 730	2012/2019
Plenklipper	87 343	0			0	2007
Snøfreser	49 900	35 762		4 990	30 772	2021
Inventar	21 266	0			0	2003
Kjøkkenhetter	1 056 701	0			0	2010
Strømmålere	4 477 162	0			0	2006/2007
Oppgr. kabel-TV	132 220	0			0	2002
Vaskemaskin (nr. 6)	33 400	0			0	2010
Vaskemaskin (nr. 14 & 22)	67 843	0			0	2010
Vaskemaskin (nr. 20)	38 438	0			0	2013
Vaskemaskin (nr. 26)	36 125	34 319		3 612	30 707	2023
Vaskemaskin (nr. 16)	41 672	41 325		4 167	37 158	2023
Tørkevlite (nr. 20)	48 368	46 353		4 837	41 516	2023
Vaskemaskin (nr. 18)	30 092	0	30 092	2 758	27 334	2024
Tørketrommel (nr. 8)	20 500	0	20 500	1 708	18 792	2024
Tørketrommel (nr. 12)	20 500	0	20 500	1 025	19 475	2024
Tørketrommel (nr. 16)	20 500	0	20 500	683	19 817	2024
Sum varige driftsmidler	82 648 000	76 376 372	91 592	65 450	76 402 514	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 1962 for kr 45 000,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 5387.05.21924	7 140 145	10 009 697
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04461	24 091	18 321
Sum	7 164 236	10 028 018

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	22 200	22 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-13 560 092	-15 102 039
Årets resultat	-878 837	1 541 947
Sum egenkapital pr. 31.12.	-14 416 729	-13 537 892

Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 222.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering	Heis	Inngl. balkonger	Lån til vedlikehold	Finansiering nye ytterdøre
Lånenummer:	12136486762	12135910994	12300107077	16367789089	16367789070
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2001	2023	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Grønt lån, flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2056	30.12.2057	30.12.2031	30.06.2053	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	52 580 101	37 180 000	25 500 000	1 750 000	2 950 000
Lånesaldo 01.01:	47 480 298	33 713 412	9 293 342	1 738 452	2 930 176
Avdrag i perioden:	509 095	338 288	946 323	23 650	39 853
Lånesaldo 31.12:	46 971 203	33 375 124	8 347 018	1 714 801	2 890 323
Saldo 5 år frem i tid:	43 947 539	31 365 880	2 728 451	1 574 361	2 653 609

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135910994	20	160 971	3 219 420
	66	153 680	10 142 880
	60	150 315	9 018 900
	56	147 510	8 260 560
	20	136 667	2 733 340
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136486762	20	226 547	4 530 940
	66	216 285	14 274 810
	60	211 549	12 692 940
	56	207 602	11 625 712
	20	192 341	3 846 820
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107077	20	40 258	805 160
	66	38 435	2 536 710
	60	37 593	2 255 580
	56	36 892	2 065 952
	20	34 180	683 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789070	20	13 940	278 800
	66	13 309	878 394
	60	13 017	781 020

Pantegjeld

	56	12 775	715 400
	20	11 836	236 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789089	20	8 271	165 420
	66	7 896	521 136
	60	7 723	463 380
	56	7 579	424 424
	20	7 022	140 440

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	3 352 100	3 352 100
Sum	3 352 100	3 352 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 75 915 500,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 96 650 570,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	8 593 515	4 283 043
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-878 837	1 541 947
Tilbakeføring avskrivninger	65 453	53 074
Avdrag langsiktige lån	-1 857 209	-1 858 384
Påkostninger	-91 592	-126 165
Opptak av langsiktig gjeld	0	4 700 000
B. Årets endring disponible midler	-2 767 175	4 305 482
C. Disponible midler	5 831 331	8 593 515
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	7 868 185	10 701 977
Kortsiktig gjeld	-2 036 854	-2 108 461
Disponible midler	5 831 331	8 593 515

Resultat og balanse med noter for Kongsvegen borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongsvegen borettslag AL

Styreleder	Arild Bjarne Ulvang (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Simon Utland-Hansen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Tor Johan Norrmann (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Helene Hølmo (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Trine Helen Lønnberg (sign.)	03.03.2025

Til generalforsamlingen i Kongsvegen borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Elias Kosmo Larsen".

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Enveiskjøring.

Undertegnede ber styret se på om det er mulighet for å få enveiskjøring foran blokk 22.

Grunnen til dette er at det er svært stor trafikk som pågår hele døgnet. De fleste bruker denne passasjer til og fra alle påddelblokkene og til nr 20.

Dette medfører svært mye forurensning på soverommene til 22 blokken. Blant annet eksos, sveve-støv, mye sand på vårparten før rengjøring etter vinteren og unødvendig med støy.

Det ønskes kun utkjøring fra denne siden da denne utkjøringen vil være best egnet som den tryggeste utkjøringen. Det bør være åpent for inn- og utkjøring til garasjene. SE SKISSE.

Roar Høckan

Gunnvald Pedersen
Hilde Fridtjofsen

~~Adolfson~~
Wigso, H. Jørgensen
Sallying Vabæk
Bente Nora

Inge-Pet Strand

Unni Høckan

Mona Langseth

Ann Marie Røn

Selga Bruland

Grethe R. Johansen

Killy - K. Johansen

Fatma Dahi

Unni Rølvåg Strand

Marie Einmo Nilsen

Abd Johansen

Sida 95 av 96

36 av 36 opis

dangnaset 22

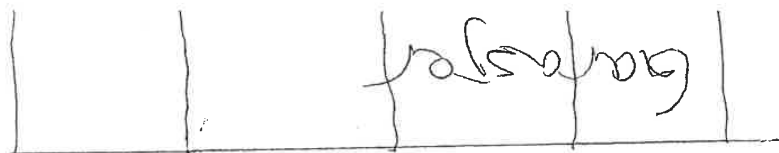
A

B

C

D

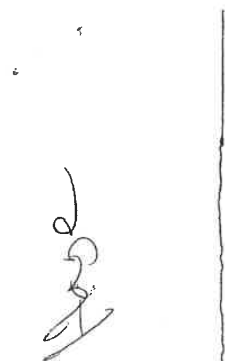
Hoge

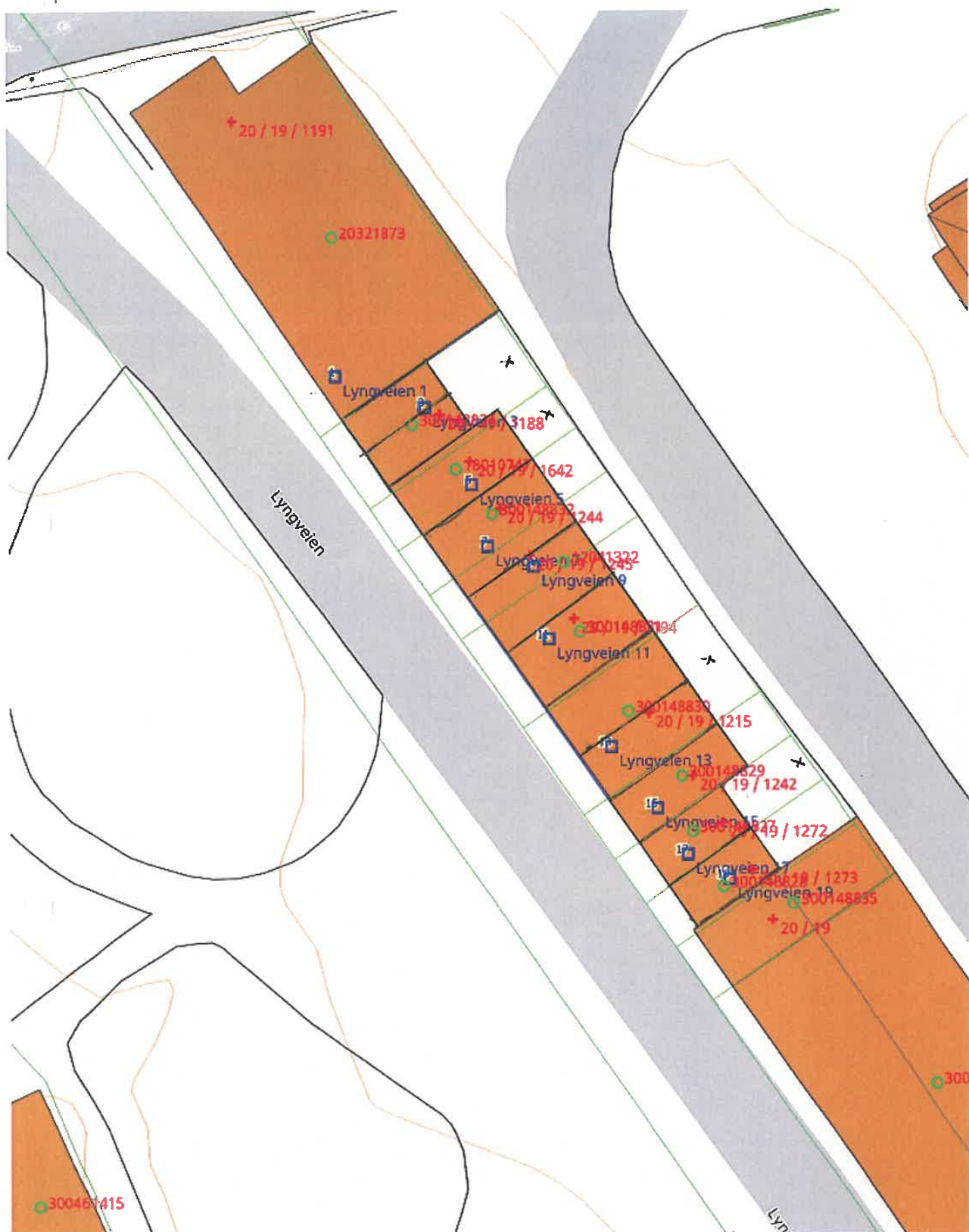


Enveistjoring.



Spædel +
Gjenvinning

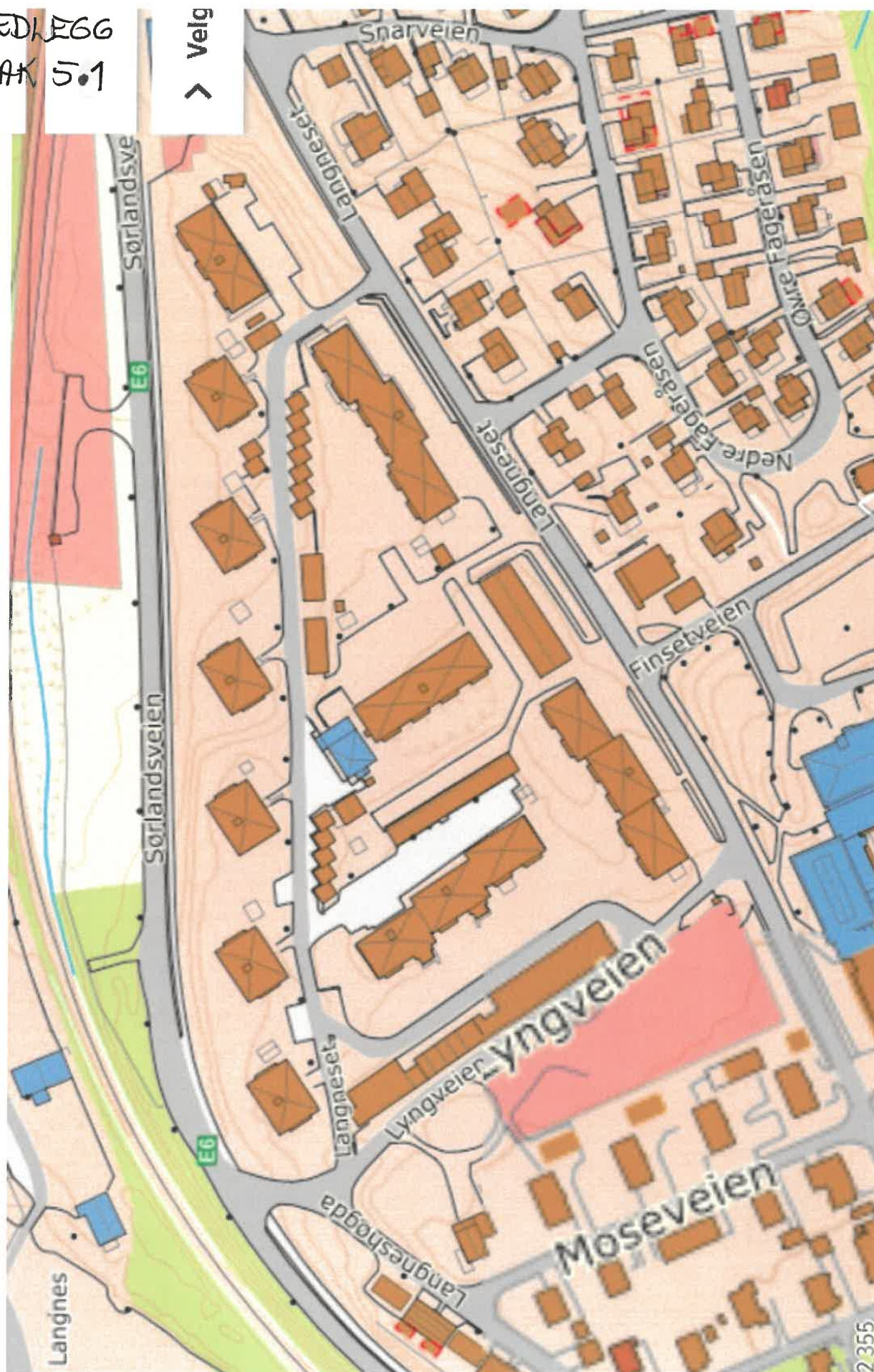




Vedlegg til sak 4. Bobilparkering

VEDLEGG
SAK 5.1

> Velg





Medlemsfordeler 2025

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

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

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

MO I RANA

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

--	--

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet



Attest nr.

F E R D I G A T T E S T

Det bevitnes at det for herr MoBo A/L, Ranheimgt. 11, Mo.
utførte byggearbeide på tomt nr. 2, kv. 116. g.nr.
b.nr.,

nemlig bolighlokk 6.
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente teg-
ninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

1. Enkelte branndører fra trapperommene virker ikke helt selvlukkende.
2. Tetting av grunnmuren.
3. Avtrekkskanaler fra kjeller og over tak mangler ventiler.
4. Fast stige i inspeksjonsslusen over tak.

RANA BYGNINGSVESEN, den 24. oktober 1964.

Rolf Dalen
bygningssjef

G. Aurås.

Nabolagsprofil

Langneset 8 - Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Langneset Linje 2, 200	4 min 0.4 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	15 min 1.4 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	19 min

Skoler

Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	5 min 4.6 km
Lynghheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	8 min 3.6 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	8 min 4.5 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	10 min 4.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	23 min 2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	11 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Langneset	7 min
Trekanten parkering	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

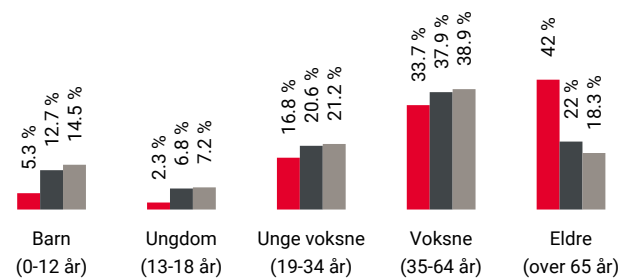
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langnes/Fageråsen	1 327	808
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min 1.3 km
Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	24 min 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Langneset PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Langneset	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



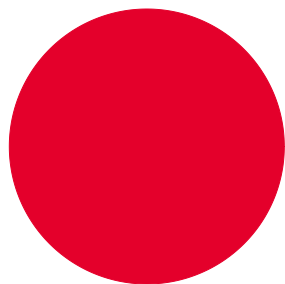
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Langnes grus Fotball	7 min	0.6 km
	Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	19 min	1.7 km
	Feel24 Mo AMFI	13 min	
	EasyFit Mo i Rana	14 min	

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Byporten Mo i Rana

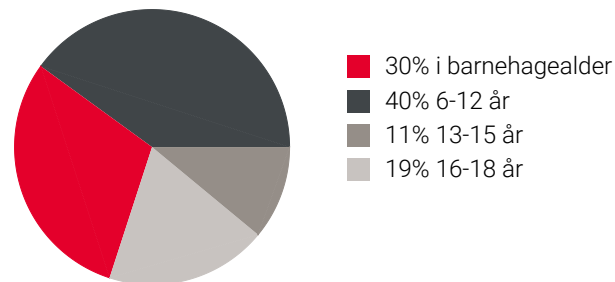
8 min



Ditt apotek Byporten

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



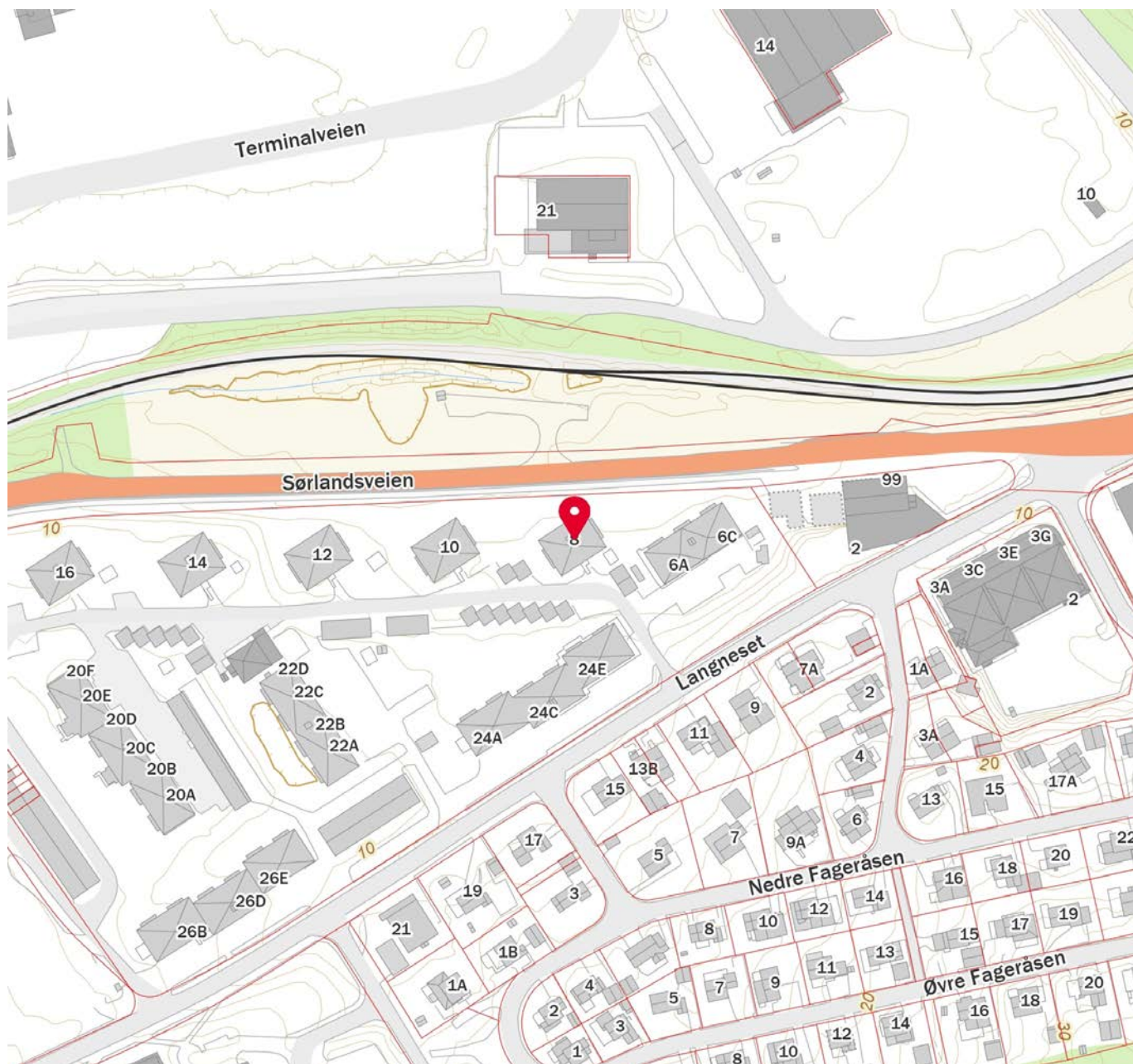
0%

54%

Langnes/Fageråsen
 Mo i Rana
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Langneset 8
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre