



aktiv.

Kaigata 22, 8624 MO | RANA

**Flott hjørneleilighet på Moholmen
med havutsikt! 2 soverom, egen
garasje og balkong på 40m² |
Livsløpstandard**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 21 890,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 5 323 240,-
Felleskostn.: Kr 5 525,-
Selger: Mary Lisbeth Høyvåg Olsen
v/ Elisabeth Høyvåg Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 88/133 m²
Tomtstr.: 4643.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 69
Andelsnr.: 102
Oppdragsnr.: 1802250039

Flott hjørneleilighet på Moholmen med havutsikt! Lave felleskostnader!

Velkommen til Kaigata 22 - En stor 3-roms hjørneleilighet på flotte Moholmen!

Leiligheten er på ca. 88m² og har følgende rominndeling: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, bad, 2 soverom og bod/ walk-in-closet.

Her bor du veldig praktisk og behagelig på fine Moholmen. Leiligheten ligger på hjørnet i 1. etasje og du kan velge å gå inn hovedinngangen eller sideinngangen (som er like ved leiligheten). Balkongen er 40m² og strekker seg over 2 av ytterveggene. Her har du en innglasset del og videre utpå hjørnet kan du nyte fantastisk utsikt over Ranfjorden!

Er du på utkikk etter en pen og innflyttingsklar leilighet på Moholmen? Da er kanskje dette leiligheten for akkurat deg!

Vi sees for en hyggelig visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	81
Budskjema	173

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 29 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 24 m²

Leiligheten

BRA-i: 88 m² Entré, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong.

TBA 24 m² Balkong.

Garasje

BRA-e: 29 m² Garasje og bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er en felles terrasse som er til fri disposisjon for beboerne i Kaigata brl.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg:

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

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig lager- og kontorbygg og for ombygging til boliger.

Garasje:

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

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4643.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Flat opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moholmen. Moholmen er den eldste bydelen i Mo i Rana og består av godt bevarte, restaurerte og bebodde bolighus. Mellom boligen og havet går det en populær gangvei langs strandpromenaden av byen.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgschooler m.m. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder ved nevnte havnepromenade langs fjorden, samt kort vei også til Klokkehagen elvepark med både tur- og skiløyper sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjons-senter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nordsør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industri-parker og skipshavner.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1965 som i 2006-2007 ble ombygget til leilighetsbygg. Respektive leilighet ligger i 1. etasjen. Til boligen hører det med garasje i rekke.

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

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger av betong som er utlektet og kledd med stående bordkledning og fasadeplater. Saltak som er utvendig tekket med takpapp. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse på totalt 40m² beliggende mot sør og øst. Av dette utgjør ca. 16m² en innglasset balkong med skyvedører i herdet glass. Terrassen er utstyrt med spilerekkverk og håndlist. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapporten:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er registrert fuktmerker på parketten i den innglassede balkongen. Årsaken antas å være utilstrekkelig tetting mellom skyvedørene og bunnlisten, noe som kan medføre at vann eller snø trenger inn ved kraftig nedbør og vindbelastning.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å vurdere utskifting til et fuktbestandig gulv i den innglassede balkongen, for å bedre motstå eventuell fuktpåvirkning ved nedbør og vind.

Garasje i rekke

Enkel beskrivelse - bygget er ikke tilstandsvurdert:

Støpt plate av betong, grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp. Renner og nedløp av metall. Leddport med portåpner. Bod på ca. 7 m² i bakkant av garasjerommet.

Verditakst

Kr 5 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
- Tre fliser ved dør var løse, ble limt og fuget på nytt april 2025. Egeninnsats.

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

- Ja, kun av faglært. Utført av Glassmester J. Eberg Hansen.
- Innglass deler av terrasse.

Innhold

Leiligheten er 88m² og har følgende rominndeling: Entré, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

Innglasset balkong på 16m² med adkomst fra stue.

Balkong på 24m².

Standard

Leiligheten:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten er utstyrt med formpressede innerdører. Det er installert skyvedørskassett mellom soverom og bod.

Bad:

Badet er fra da leiligheten ble etablert. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet har svakt fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med laminerte skrog og fronter med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sisterner, dusjkabinett, veggmontert blandebatteri med dusjhode og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i himling. Hulltaking lot seg ikke gjennomføre ved befaring grunnet plasseringen av den innebygde sisternen samt fordelerskap for vannledninger og vannbåren varme. Takstingeniøren utførte fuktmåling direkte i bunnsvill via åpning i fordelerskapet for vannbåren gulvvarme. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen i denne delen av konstruksjonen.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med fronter i en kombinasjon av heltre og laminat. Benkeplate i laminat med kantlist av eik. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på vegg mellom benk og overskap, bak oppvaskkum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommet kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For øvrig er det ingen ventilasjonsløsning utover muligheten for naturlig lufting via vinduer.
- Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.
- Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert i bod.
- Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Elektrisk anlegg:

El-skap plassert i bod. Automatsikringer.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapporten:

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Overflater:

- Det er fuktsvell i parkett på bod.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting av parkett kan vurderes.

Bad - Overflater gulv:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert. Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart.

Konsekvens/tiltak:

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Fagkyndig undersøkelse bør gjennomføres for å avklare om lekkasje fra den innebygde sisternen kan være årsak til de registrerte fuktskadene. Det bør eventuelt etableres en drepsåpning under sisternen, slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut på badegulvet og blir synlig, i tråd med anbefalte løsninger for lekkasjesikring.
- Innredningen har synlige fuktskader, men er fortsatt funksjonell. Tiltak anbefales ved forverring eller ved ønske om estetisk utbedring.

Vannledninger:

- Det er påvist brudd i trekkør til rør-i-rør-systemet. Trekkøret skal ivareta funksjonen som beskyttelse og utskiftbarhet for vannrørene, samt hindre lekkasjevann i å trenge ut i konstruksjonen. Bruddet medfører at rør ikke kan trekkes ut og erstattes uten å åpne bygningsdeler, og at eventuell lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelerskap eller annen synlig plass.

Konsekvens/tiltak:

- Brudd i trekkør representerer en svekkelse i sikkerheten knyttet til lekkasjeforebygging og vedlikehold. Tiltak anbefales for å sikre forsvarlig funksjon.

Ventilasjon:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannbåren varme:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

- Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Kostnadsestimat: under 10 000. Kostnadsestimatet er kun for den utvidede el-kontrollen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 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 og internett fra Telenor. "Komplett 10" avtale og 15 valgfrie kanaler. Dekoder og modem følger leiligheten.

Parkering

Parkering skjer i egen garasje og på borettslagets felles oppmerkede parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81959441

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre (TG2).

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer ved sentralvarme. Vannbåren varme i alle gulv.

Energikarakter

E

Energifarge

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 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 928 473

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 713 890

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.no.

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

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- A-konto rente DNB kr 5 501,-
- Felleskostnader kr 4 575,-
- Strøm kr 370,-
- Fjernvarme kr 580,-

- Reduksjon renter DNB kr - 5 501,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, strøm, fjernvarme, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Tilhørende garasje skal følge leiligheten ved salg.

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10.. Digital HD-PVR dekode og 15 valgfrie kanaler medfølger. Modem med 50/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel. Manuell avlesning av strøm skal også skje ved overdragelse.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 525

Andel Fellesgjeld

Kr 21 890

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2025

Andel fellesformue

Kr 23 431

Andel fellesformue dato

30.04.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Kaigata Borettslag

Organisasjonsnummer

990022011

Andelsnummer

102

Om borettslaget

Kaigata borettslag består av 18 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300112968, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 30.04.2025: 12 126 235

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2009Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2047)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 147 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 147 500

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

Lånenummer: 12137860404, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 30.04.2025: 394 025

Andel av saldo: 21 890

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2033)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets husregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Utdrag fra husregler for Kaigata brl, vedtatt 05.06.2012:

"Vi har foreløpig ingen vaktmesterordning i borettslaget. Vi satser fortsatt på dugnadsvilje som ved spesielle anledninger kan settes i sving for å holde "bruket" i orden. Det gjelder for eksempel spyling av området om våren, plenklipping når det trengs, renhold av søppelbua/søppeldunkene en gang i året, beising av uteplatten og lignende. Her går alt på frivillig basis. Vi forventer ikke at alle skal delta med et eller annet, så det kommer en forespørsel i postkassa når det blir aktuelt så da er det greit å melde seg på. Ellers er det alltid koselig med en kaffekopp- og det kan alle være med på."

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 69 i Rana kommune. Andelsnr. 102 i Kaigata Borettslag med orgnr. 990022011

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1833/20/69:

11.12.1968 - Dokumentnr: 5323 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:18

27.10.1988 - Dokumentnr: 5987 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:253

28.02.1995 - Dokumentnr: 963 - Målebrev

14.09.2004 - Dokumentnr: 4139 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:842

14.09.2004 - Dokumentnr: 4140 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:843

27.09.2004 - Dokumentnr: 4397 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2008 - Dokumentnr: 401760 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2008 - Dokumentnr: 424897 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen for boligblokk på 2 etasjer, datert 01.11.2007.

Det foreligger en eldre ferdigattest for eiendommen som omfatter lager- og kontorbygg, datert 12.04.1965.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Tomten er berørt av to reguleringsplaner:

Plannavn: Søndre felt og Moholmen

Planidentifikasjon: 2060

Reguleringsformål: Friområde

Ikrafttredelsesdato: 03.04.1990

Plannavn: Mobekkleira, nordre del

Planidentifikasjon: 2074

Reguleringsformål: Annet kombinert formål

Ikrafttredelsesdato: 13.12.1994

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

Det er ny kommunedelplan under arbeid, besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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. 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.

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

5 300 000 (Prisantydning)

21 890 (Andel av fellesgjeld)

5 321 890 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 323 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 331 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 333 940 (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 1 350

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Oppdragsansvarlig

Iselin Nilsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

iselin.nilsen@aktiv.no

Tlf: 416 05 411

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6

8622 Mo i Rana

Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

31.05.2025







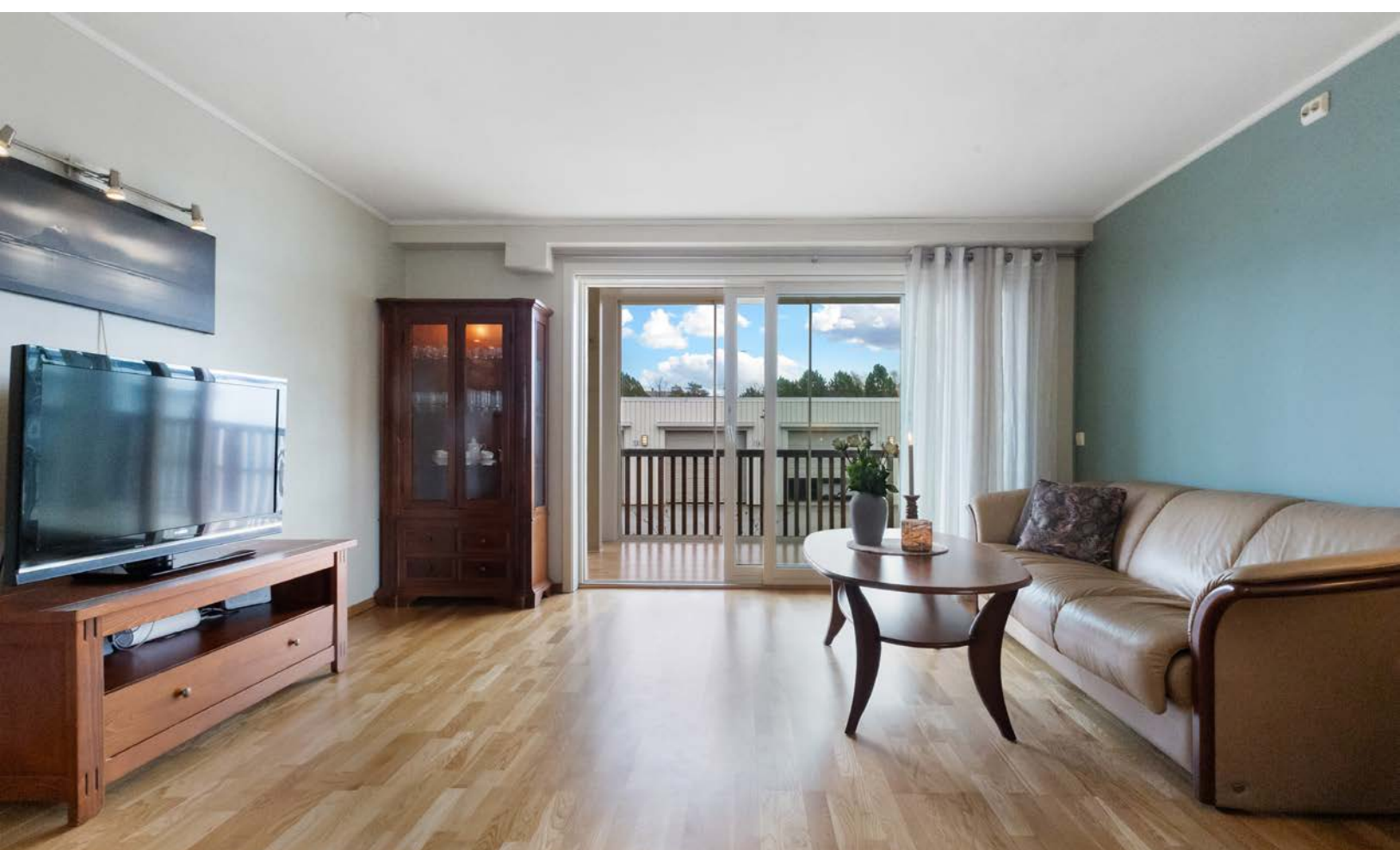


























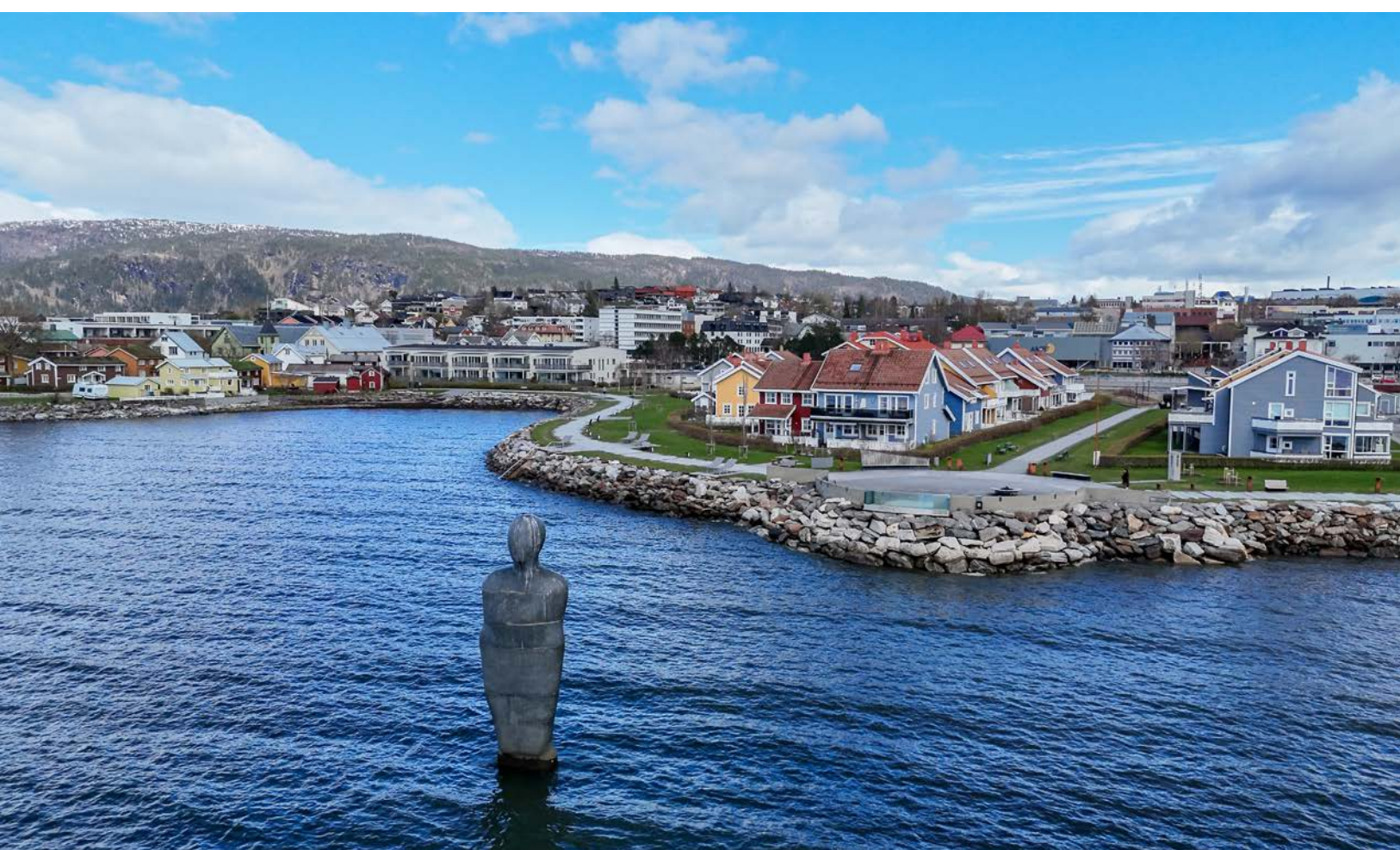




Plantegning - Det bemerkes at balkongen er større enn hva plantegning viser. Den strekker seg også utenfor hovedsoverommet.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

 Kaigata 22, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 69

 Andelsnummer 102

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2313

Referansenummer: GV1515

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tomteforhold.

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk. - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har skyvebalkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse på totalt 40 m² beliggende mot sør og øst. Av dette utgjør ca. 16 m² en innglasset balkong med skyvedører i herdet glass. Terrassen er utstyrt med spilerekverk og håndlist. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten er utstyrt med formpressede innerdører. Det er installert skyvedørskassett mellom soverom og bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
badet er fra da leiligheten ble etablert. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet har svakt fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med laminerte skrog og fronter med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett, veggmontert blandebatteri med dusjhode og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i himling. Hulltaking lot seg ikke gjennomføre ved befaring grunnet plasseringen av den innebygde sisternen samt fordelerskap for vannledninger og vannbåren varme. Takstingeniøren utførte fuktmåling direkte i bunnsvill via åpning i fordelerskapet for vannbåren gulvvarme. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen i denne delen av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med fronter i en kombinasjon av heltre og laminat. Benkeplate i laminat med kantlist av eik. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap, bak oppvaskkum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommet kobber. Det er avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For øvrig er det ingen ventilasjonsløsning utover muligheten for naturlig lufting via vinduer. Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap plassert i bod. El-skap plassert i bod. Automatsikringer. Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol. - 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. - 6 stk. fordelerkurser med 16 amp. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

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

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

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig lager- og kontorbygg og for ombygging til boliger.

Garasje i rekke

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

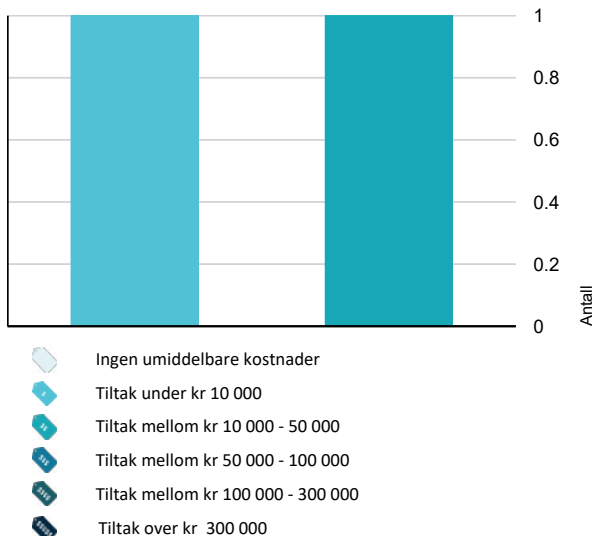
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert fuktmerker på parketten i den innglassede balkongen. Årsaken antas å være utilstrekkelig tetting mellom skyvedørene og bunnen, noe som kan medføre at vann eller snø trenger inn ved kraftig nedbør og vindbelastning.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktsvell i parkett på bod.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist brudd i trekkør til rør-i-rør-systemet. Trekkøret skal ivareta funksjonen som beskyttelse og utskiftbarhet for vannrørene, samt hindre lekkasjevann i å trenge ut i konstruksjonen. Bruddet medfører at rør ikke kan trekkes ut og erstattes uten å åpne bygningsdeler, og at eventuell lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelerskap eller annen synlig plass.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i bod.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert.
Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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.

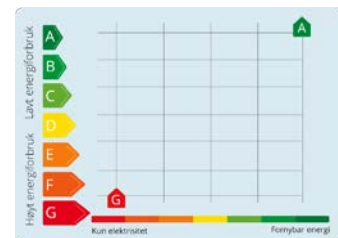
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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 I LAVBLOKK.



Byggeår
1965

Kommentar

Opprinnelig bygg (lager- og kontorbygg) fikk utstedt ferdigattest i 1965. Bygget ble senere ombygget til boliger, og det foreligger ferdigattest for ombyggingen datert 01.11.2007.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

År	Handling	Beskrivelse
2007	Ombygging	Bygget ble i 2006-2007 ombygget fra lager- og kontorbygg til boliger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på totalt 40 m² beliggende mot sør og øst. Av dette utgjør ca. 16 m² en innglasset balkong med skyvedører i herdet glass. Terrassen er utstyrt med spilerekkverk og håndlist. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert fuktmerker på parketten i den innglassede balkongen. Årsaken antas å være utilstrekkelig tetting mellom skyvedørene og bunnlisten, noe som kan medføre at vann eller snø trenger inn ved kraftig nedbør og vindbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å vurdere utskifting til et fuktbestandig gulv i den innglassede balkongen, for å bedre motstå eventuell fuktpåvirkning ved nedbør og vind.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i parkett.



Innglasset balkong på 16 m2.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvell i parkett på bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av parkett kan vurderes.



Fuktsvell i parkett.



Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik. ved stikkprøve ble det registrert ca. 8mm høydeforskjell i hele rommet

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

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med formpressede innerdører. Det er installert skyvedørskassett mellom soverom og bod.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

badet er fra da leiligheten ble etablert.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Gulvet har svakt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av skadet flis bør vurderes.

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i flis.



Kontroll av fall.



Gulvet har svakt fall til sluk.



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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med laminerte skrog og fronter med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget sistene, dusjkabinett, veggmontert blandebatteri med dusjhode og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert. Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fagkyndig undersøkelse bør gjennomføres for å avklare om lekkasje fra den innebygde sisternen kan være årsak til de registrerte fuktskadene. Det bør eventuelt etableres en drengåpning under sisternen, slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut på badegulvet og blir synlig, i tråd med anbefalte løsninger for lekkasjesikring.

Innredningen har synlige fuktskader, men er fortsatt funksjonell. Tiltak anbefales ved forverring eller ved ønske om estetisk utbedring.



Manglende drengåpning under den innebygde sisternen.



Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert.



Fuktsvell.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling.



Avtrekk.



Luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking lot seg ikke gjennomføre ved befaring grunnet plasseringen av den innebygde sisternen samt fordelerskap for vannledninger og vannbåren varme. Takstingenøren utførte fuktmåling direkte i bunnsvill via åpning i fordelerskapet for vannbåren gulvvarme. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen i denne delen av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med fronter i en kombinasjon av heltre og laminat. Benkeplate i laminat med kantlist av eik. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap, bak oppvaskkum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brudd i trekkør til rør-i-rør-systemet. Trekkørret skal ivareta funksjonen som beskyttelse og utskiftbarhet for vannrørene, samt hindre lekkasjevann i å trenge ut i konstruksjonen. Bruddet medfører at rør ikke kan trekkes ut og erstattes uten å åpne bygningsdeler, og at eventuell lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelerskap eller annen synlig plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brudd i trekkør representerer en svekkelse i sikkerheten knyttet til lekkasjeforebygging og vedlikehold. Tiltak anbefales for å sikre forsvarlig funksjon.

Tilstandsrapport



Det er brudd i trekkørret.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For øvrig er det ingen ventilasjonsløsning utover muligheten for naturlig lufting via vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

Fordelerskap plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



Fordelerskap for vannbåren varme.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bod.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.02.2008.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Generell kommentar

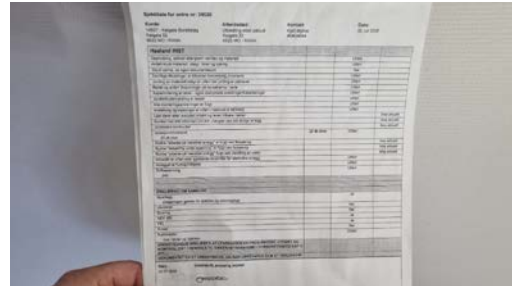
Kostnadsestimat er kun for den utvide el-kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El.skap.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil samt lagringsplass i bod

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på byggetegninger.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Renner og nedløp av metall.

Leddport med portåpner.

Bod på ca. 7 m² i bakkant av garasjerommet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/88 m²

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

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig	Markedsverdi uten fradrag	5 300 000
Kr 5 500 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue	+ 23 431
	Fradrag for andel felles gjeld	- 21 890
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til 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. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre gate 23 ,8624 MO I RANA 93 m² 2004 2 sov	08-12-2024	6 500 000	6 350 000		6 350 000	68 280
2 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m² 2018 2 sov	29-02-2024	2 475 000	2 200 000	2 225 000	4 425 000	56 731
3 Thora Meyers gate 9 ,8622 MO I RANA 104 m² 1993 2 sov	15-12-2024	3 200 000	2 850 000	2 775 000	5 625 000	54 087
4 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 62 m² 1985 2 sov	09-02-2025	2 150 000	1 950 000	1 345 322	3 295 322	53 150
5 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 77 m² 2015 2 sov	16-01-2024	2 500 000	2 150 000	1 925 000	4 075 000	52 922
6 Midtre gate 3 ,8624 MO I RANA 72 m² 2010 2 sov	20-03-2024	2 700 000	2 600 000	1 179 341	3 779 341	52 491
7 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 105 m² 2017 3 sov	28-08-2024	3 000 000	2 950 000	2 300 000	5 250 000	50 000
8 Søndre gate 35B ,8624 MO I RANA 126 m² 1998 2 sov	15-09-2024	4 550 000	4 300 000	281 929	4 581 929	36 365

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.	66 300
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	74 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 340 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.	Kr.	4 250 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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

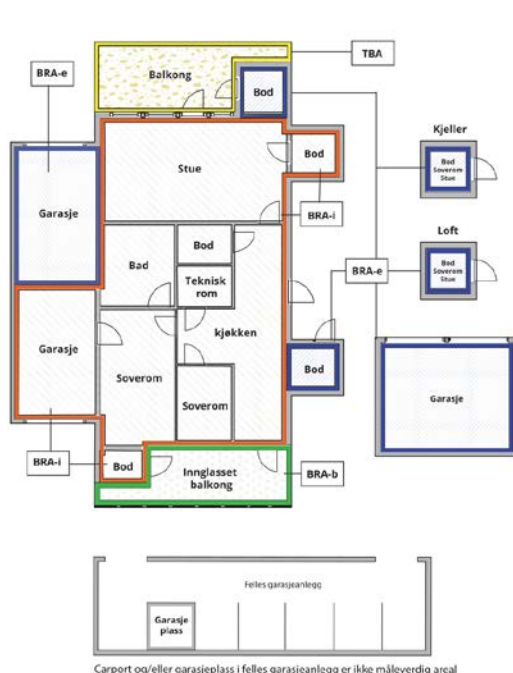
Hva er måleverdig areal?

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 i lavblokk.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88		16	104	24
SUM	88		16		24
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/wc/vaskerom		Innglasset balkong

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.
Det foreligger ferdigattest på opprinnelig lager- og kontorbygg og for ombygging til boliger.

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:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

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.
Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

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 i lavblokk.	84	20
Garasje i rekke	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Elisabeth Høyvåg Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	69		0	4643.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaigata 22

Hjemmelshaver

Kaigata Borettslag

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAIGATA BORETTSLAG	990022011		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Olsen Mary Lisbeth Høyvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
102	5 000	992 500	23 431	21 890 30.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	90 000
Omløpsmidler:	481 099	Samlet innskuddskapital:	18 857 500
Kortsiktig gjeld (-)	- 59 345	Langsiktig gjeld (+):	+ 20 421 525
Disponible midler:	421 754	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	39 279 025

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moholmen. Moholmen er den eldste bydelen i Mo i Rana og består av godt bevarte, restaurerte og bebodde bolighus. Mellom boligen og havet går det en populær gangvei langs strandpromenaden av byen. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder ved nevnte havnepromenade langs fjorden, samt kort vei også til Klokkehagen elvepark med både tur- og skiløyper sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner.

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

Tomten er berørt av to reguleringsplaner:
Plannavn: Søndre felt og Moholmen
Planidentifikasjon: 2060
Reguleringsformål: Friområde
Ikrafttredelsesdato: 03.04.1990

Plannavn: Mobekkleira, nordre del
Planidentifikasjon: 2074
Reguleringsformål: Annet kombinert formål
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1994

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

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

Det er ny kommunedelplan under arbeid, besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Forhåndsavklaring:

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

Ny melding om forkjøpsrett:

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

Fastprisavklaring:

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

Parkering

Parkering på felles oppmerkede parkeringsplasser og i egen garasje.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av betong som er utlektet og kledd med stående bordkledning og fasadeplater.

Saltak som er utvendig tekket med takpapp.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 5525,-.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1965 som i 2006-2007 ble ombygget til leilighetsbygg. Respektive leilighet ligger i 1. etasjen. Til boligen hører det med garasje i rekke.

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

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
928 473	2023	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 713 890,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81959441			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025	Boligen er et dødsbo. Arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	30.04.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	118	Nei
Energiattest	28.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.02.2008	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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:** Byggverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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/GV1515>

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/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kaigata 22, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: 6970631409830305

Anlegget ble sist kontrollert: 21.02.2008

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

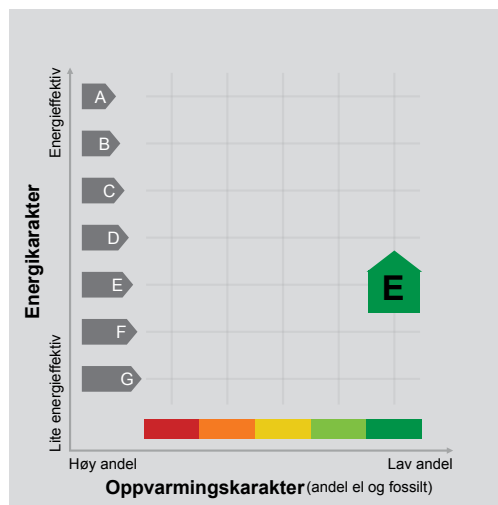
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

ENERGIATTEST



Adresse	Kaigata 22
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11996108
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-127338
Dato	28.05.2025



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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250039	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Høyvåg Olsen	Torstein Høyvåg Olsen
Gateadresse	
Kaugata 22	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8624
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Mary Lisbeth Høyvåg Olsen
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
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: 1802250039

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tre fliser ved dør var løse, ble limt og fuget på nytt april 2025. Egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnsig, 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Innglass deler av terrasse.

Arbeid utført av

Glassmester J. Eberg Hansen

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250039

- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250039

Tilleggs kommentar

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: 1802250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Høyvåg Olsen	270483c3e88899b50b4fc dbe187f702a3c9e4874	20.05.2025 14:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Olsen	5f34a05e897abdd627da e026fa3bceaf1469b1a2	20.05.2025 12:18:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250039

- 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>

Nabolagsprofil

Kaigata 22 - Nabolaget Mo sentrum/Toraneset - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Studenter
- Enslige



Offentlig transport

Mo i Rana stasjon Linje F7	6 min	0.5 km
Mo stasjon Linje 1, 2, 100, 200, 373	7 min	0.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	19 min	

Skoler

Lygheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	5 min	2.3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	16 min	1.3 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	8 min	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Comfort Hotell Ole Tobias	8 min
Trekanten parkering	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

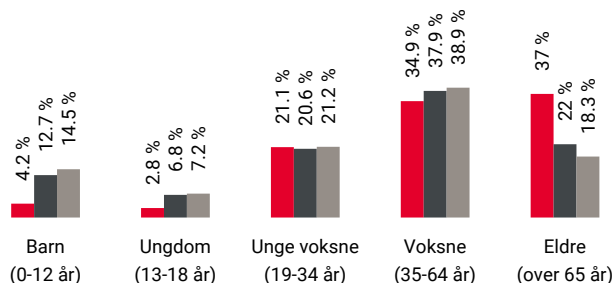
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mo sentrum/Toraneset	920	617
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	12 min 0.9 km
Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	17 min 1.4 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Mo I Rana	7 min
Rema 1000 Byporten	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



Trafikk

Lite trafikk 74/100



Kulturtilbud

Bra 73/100

Sport

⚽	Høvlerivegen ballbinge	13 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
⚽	Moheia idrettspark	17 min	🚶
	Aktivitetshall, fotball	1.3 km	
🚴	EasyFit Mo i Rana	6 min	🚶
🚴	Feel24 Mo AMFI	7 min	🚶

Boligmasse



31% enebolig
8% rekkehus
36% blokk
26% annet

Varer/Tjenester



Fjordsenteret

2 min 🚶



Ditt Apotek Meyer

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
31% 6-12 år
23% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



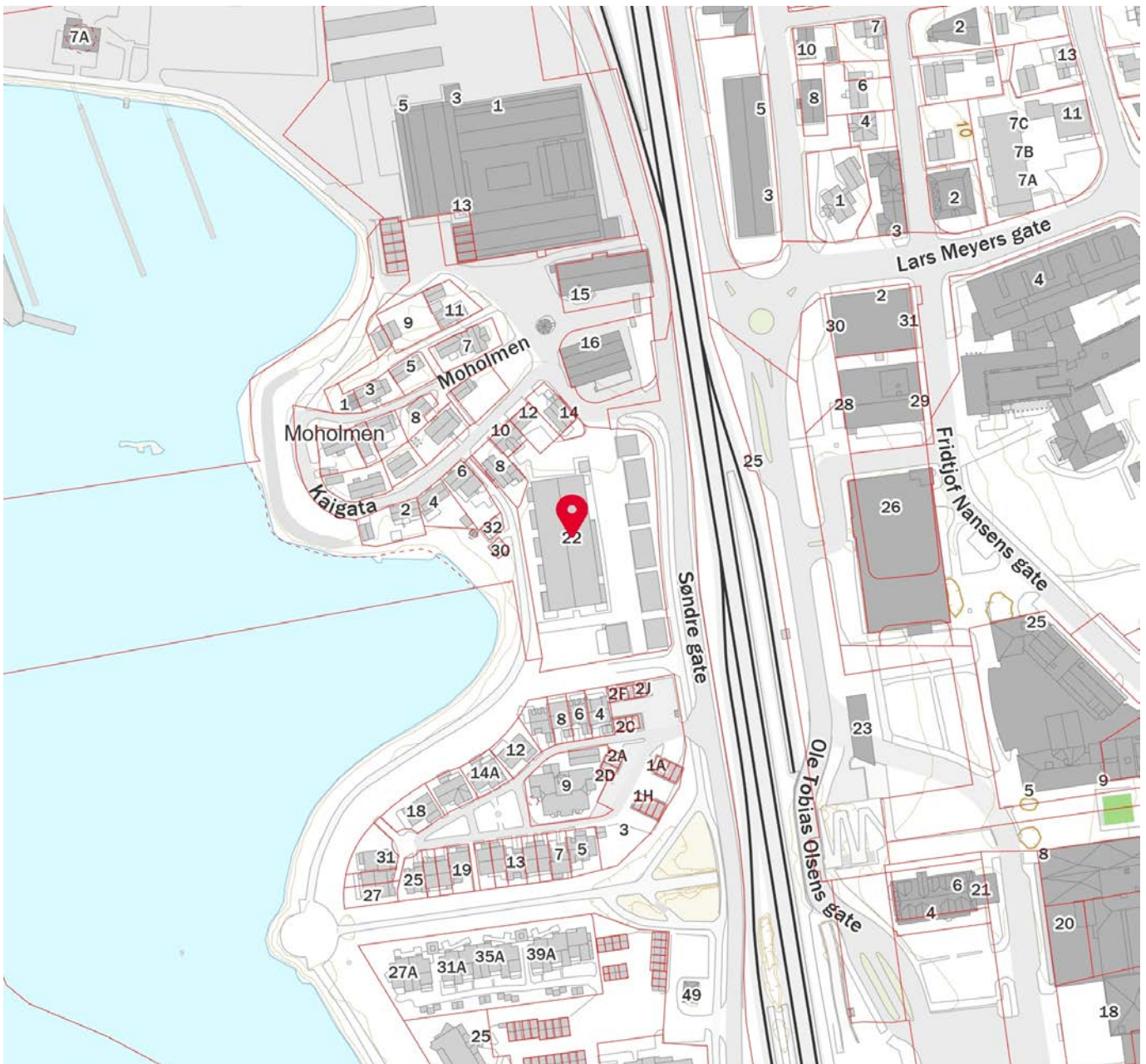
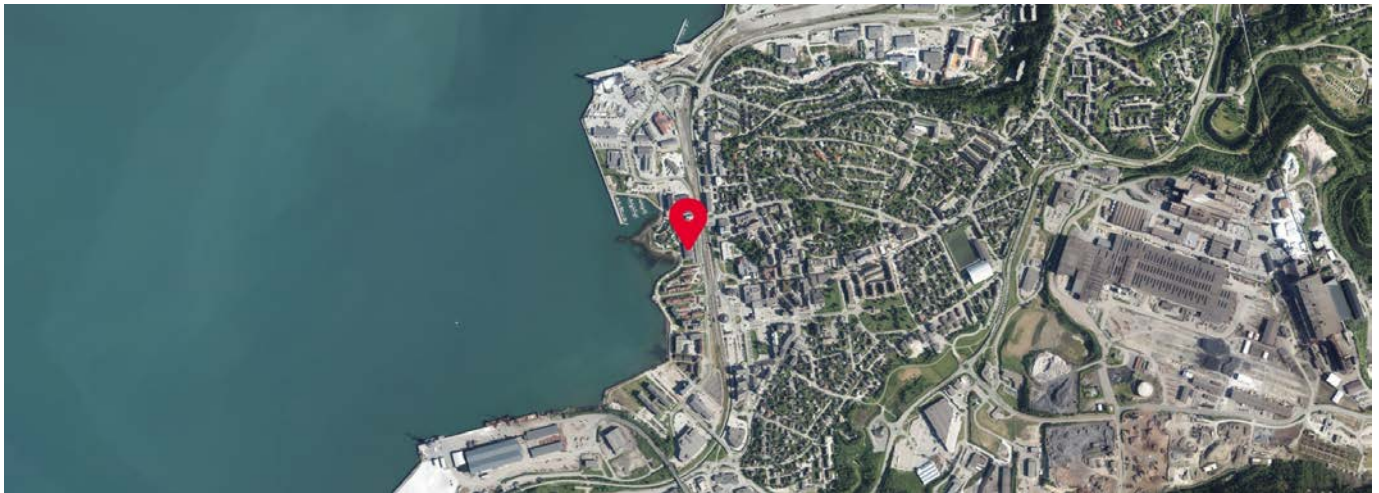
0%

60%

Mo sentrum/Toraneset
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 30.04.25 Side 1 av 2

Kaigata borettslag	V ³ r ref.:	87/102	Fjdselsdato eier:	09.03.1951
Kaigata 22	Type:	Frittst ³ ende borettslag		
8624 MO I RANA	Eiere:	Mary Lisbeth Hnyv ³ g Olsen		
Organisasjonsnr: 990 022 011	Andelsnr:	102		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 525

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto rente DNB	5 501
	Felleskostnader	4 575
	Reduksjon renter DNB	-5 501
M ³ ler:	Strm Kaigata BRL: Enhet: 87/102 (20 - 2)	370
Objekt:	Fjernvarme leilighet 102 (333 - 2)	580

Ved salg avregnes renter og avdrag p³ finansdel

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	21 890	Gjeld siste ³ rsoppg.:	21 890
Klient ajourf. l ³ n:	20 421 525,29	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 520 260

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12300112968, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.04.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 30.04.2025: 12 126 235

Andel av saldo: 0

Fjrste termin: 30.06.2009Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.06.2047)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 147 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 147 500

Flytende rente

IN-l³ n som kan individuelt nedbetales i hh. til avtale

L³ nenummer: 12137860404, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.04.2025: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 30.04.2025: 394 025

Andel av saldo: 21 890

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2033)

Flytende rente

Flytende rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ketil Olsen

Adresse: Kaigata 22

Postnr/-sted: 8624 MO I RANA

Telefon: Mob.: 91155084

E-post: ketarols@online.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 431	Gjeld:	21 890	Andre inntekter:	1 773
		Utgifter:	1 352		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	992 500
-------------------------	-------	-----------------------	---------

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 30.04.25 Side 2 av 2

Kaigata borettslag	V³ r ref.:	87/102	Fjdselsdato eier:	09.03.1951
Kaigata 22	Type:	Frittst³ ende borettslag		
8624 MO I RANA	Eiere:	Mary Lisbeth Hnyv³ g Olsen		
Organisasjonsnr:	990 022 011			

7: P³ lydende

Andelsnr: 102 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2007

G³ rds/bruksnr: 20/69

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 4641

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 81959441

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.09.2007 Fjrste innflytting: 01.09.2007 SS Bnr: H0102

Etasje: 1

Oppvarmingstype: Sentralvarme

Heis: J a

Parkeringstype: Egen garasje ()

System³ s: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold: Nei

Oppr. antall rom: 3

Livslnp standard: J a

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Tilhørende garasje skal følge leiligheten ved salg.

Kabel-TV og internett fra Telenor i henhold til avtale "Komplett 10.. Digital HD-PVR dekode og 15 valgfrie kanaler medfølger. Modem med 50/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Manuell avlesning av strøm

HUSREGLER

FOR

KAIGATA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 5.Juni 2012

Husreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Innendørs: pkt. 1

- 1.1. Sykler og lignende skal ikke settes i trapperom, men plasseres i garasje eller egen bod.

Det samme gjelder hageutstyr og snø-redskaper. Dette kan om nødvendig settes i fyrromet.

Nødvendige tekniske hjelpemidler som for eksempel gåstoler er unntatt fra denne regelen, men må plasseres slik at det ikke hindrer ferdelsen. Barnevogner kommer i samme kategori.

- 1.2. Røyking ikke tillatt i fellesarealer som trapperom, korridorer etc.

- 1.3. Styrelederen har en nøkkel som går til alle leilighetene, og som bare skal benyttes dersom det oppstår for eksempel brann-eller vannlekasjer.

- 1.4. Det er ikke tillat med hund og katt i borettslaget.

Utendørs: pkt.2

- 2.1 Parkering av biler på eiendommen må gjøres på en slik måte at det ikke hindrer inn- og utkjøring av garasjen. Bruk derfor fortrinnsvis det parkeringsfeltet som tilhører egen garasje.

Kjør bilen så langt som det går inn i feltet (mot murkanten) slik at plassen bak bilen blir så stor som mulig.

Det henstilles til at biler som er ekstra lang/stor parkeres på enden av huset, der det også er parkeringsplass. Spesielt hvis bilen skal stå ei stund.

Det er viktig at inngangene alltid er ryddig dersom det skulle bli nødvendig med utrykningskjøretøy.

- 2.2. Det finnes en felles platt ute som kan benyttes av alle. Her har vi som regel kaffe en eller to ganger for sommeren.

Vi har foreløpig ingen vaktmesterordning i borettslaget. Vi satser fortsatt på dugnadsvilje som ved spesielle anledninger kan settes i sving for å holde "bruket" i orden.

Det gjelder for eksempel spyling av området om våren, plenklipping når det trengs, renhold av søppelbua/søppeldunkene en gang i året, beising av uteplatten og lignende.

Her går alt på frivillig basis. Vi forventer ikke at alle skal delta med et eller annet, så det kommer en forespørsel i postkassa når det blir aktuelt så da er det greit å melde seg på.

Ellers er det alltid koselig med en kaffekopp- og det kan alle være med på .

Styret

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Ny melding om forkjøpsrett:

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

Fastprisavklaring:

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:

Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.

Vedtekter

for Kaigata borettslag org nr. 990 022 011

Vedtatt på stiftelsesmøte den 16.05.2006.

Endret i generalforsamling 22.mai 2013, sist endret 15.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

2-2 Sameie i andel

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

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. Boret

3-1 Boretten

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

(2) Andelseierne 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos 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. Vedlikehold

4-1 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 karmen.

(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.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter alt innvendig i garasje, skillevegger, alt tilhørende port åpner, boder og el installasjoner. Garasjen skal holdes fri for insekter og skadedyr.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer.

(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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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

10-2 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.

TIL ANDELSEIERNE I KAIGATA BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.

Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

***mandag 3.mars 2025
Kl. 17.00 på Bakeribygget***

INNHold :

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

Innkalling til generalforsamling i Kaigata borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 03.03.2025 17:00 i Bakeribygget

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Vi trenger bedre låsesystem i Kaigata

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

12.02.2025

Kaigata borettslag

Ketil Olsen

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. Innkomne saker

4.1 Vi trenger bedre låsesystem i Kaigata

Beboere og helsepersonell har problemer med ytterdørene, det er spesielt problemer med å låse seg inn. Folk som har problemer, må f. eks. ringe på til andre beboere for å bli sluppet inn.

Sak meldt inn av Gunn Anne Kristoffersen

Forslag til vedtak: Bedre låsesystem, f.eks. med låsebrikke, og helst også bryter på innsiden for å åpne døren enkelt.

Styrets innstilling: Saken legges fram for generalforsamlingen.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er Tore Olav Sund.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er Gunn Anne Kristoffersen

5.3 Valgkomite for 1 år

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 09.04.2024 til mandag 03.03.2025.

Årsrapport Kaigata borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Ketil Olsen
Styremedlem, Tore Olav Sund
Styremedlem, Svein Trygve Karoliussen
Varamedlem styre, Gunn Anne Kristoffersen

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Lagets drift og økonomi

Kaigata borettslag består av 18 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 81959441.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 09.01.2025

For Styret i Kaigata borettslag

Ketil Olsen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.01.2025

Resultatregnskap 2024 Kaigata borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		955 800	923 400	992 161	988 111
Sentralvarmeavgift		128 400	128 400	130 000	130 000
Målingsbasert strøm		59 966	71 694	75 000	75 000
JN andel renter og avdrag		701 904	585 940	509 049	703 322
Andre inntekter		6 000	10 000	10 000	10 000
Sum inntekter		1 852 070	1 719 434	1 716 210	1 906 433
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	1 581	1 352	0	0
Styrehonorar	2	31 000	26 500	25 000	25 000
Revisjonshonorar	3	5 600	4 188	3 000	5 600
Forretningsførerhonorar		74 530	72 886	72 119	75 558
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	1 569	1 250	22 250
Drift/vedlikehold	4	135 295	308 229	231 000	246 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	4 750	89 710	1 000	1 000
Drift/vedlikehold heiser	4	27 001	152 544	30 000	30 900
Kabel-tv/internett		107 784	123 366	120 000	120 000
Forsikringer	5	68 820	60 579	66 457	54 678
Kommunale avgifter		287 208	271 744	293 085	311 898
Fellesstrøm		73 407	86 144	75 000	75 000
Fjernvarme		173 438	174 166	130 000	130 000
Vedlikehold varmeanlegg/tineanlegg		18 379	9 994	8 000	8 000
Renhold, fellesareal		18 875	18 564	25 000	25 000
Verktøy , driftsmateriell, inventar		0	4 309	0	0
Kontorekvisita, trykksaker		869	809	501	501
Telefon og porto		25	264	1	1
Drift maskiner		0	117	0	0
Andre driftskostnader	6	5 123	5 353	5 562	5 562
Avskrivninger	7	11 600	11 600	8 184	8 184
Sum kostnader		1 046 852	1 423 985	1 095 159	1 145 132
DRIFTSRESULTAT		805 218	295 449	621 051	761 301
FINANSINNEKT OG -KOST					
Renteinntekter		31 919	26 731	4 000	4 000
Rentekostnader		726 258	607 515	535 587	727 133
RESULTAT AV FINANSINNEKT OG -KOSTN.		-694 339	-580 784	-531 587	-723 133
RESULTAT		110 879	-285 335	89 464	38 168
Overført til egenkapital		79 929	0	0	0
Overført udekket tap		0	-30 951	0	0
Overført til dekning av udekket tap		30 951	0	0	0
Overført fra egenkapital		0	-254 384	0	0

Balanse 2024 Kaigata borettslag orgnr: 990 022 011

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		700 000	700 000
Bygninger		34 975 000	34 975 000
Garasjer		3 300 000	3 300 000
Andre anleggsmidler		52 200	63 800
Sum varige driftsmidler	7	39 027 200	39 038 800
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		39 027 200	39 038 800
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		85 168	80 524
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	395 931	317 607
Sum omløpsmidler		481 099	398 131
SUM EIENDELER		39 508 299	39 436 931

Balanse 2024 Kaigata borettslag orgnr: 990 022 011

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital		79 929	0
Udekket tap		0	-30 951
Sum egenkapital	9	169 929	59 049
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	12 520 260	12 552 801
Annen langsiktig gjeld	10	7 901 265	7 901 265
Borettsinnskudd	11	18 857 500	18 857 500
Sum langsiktig gjeld		39 279 025	39 311 566
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 226	3 040
Mellomregning		8 582	8 802
Leverandørgjeld		42 569	48 696
Påløpte renter		3 968	5 778
Sum kortsiktig gjeld		59 345	66 315
Sum gjeld		39 338 371	39 377 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 508 299	39 436 931
Pantstillelser	12	39 279 025	39 311 566

Kaigata borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Ketil Olsen
Styreleder

Svein Trygve Karoliussen
Styremedlem

Tore Olav Sund
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 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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 581	1 352
Sum	1 581	1 352

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte pr. 31.12.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonoraret er kr 31 000,-, hvorav kr 20 000,- til styreleder .

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	5 600	4 188
Sum	5 600	4 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	74 600	275 759
6602 Drift/vedlikehold VVS	5 565	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	12 180	691
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	42 950	31 779
6607 Drift/vedlikehold garasjer	4 750	89 710
6608 Drift/vedlikehold heiser	27 001	152 544
Sum	167 045	550 482

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	68 820	60 579
Sum	68 820	60 579

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	935	1 905
7720 Generalforsamling	2 318	1 918
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 870	1 529
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	1
Sum	5 123	5 353

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	700 000	700 000			700 000	2007
Bygninger	34 975 000	34 975 000			34 975 000	2007
Garasjer	3 300 000	3 300 000			3 300 000	2007
Robotgressklipper	24 200	0			0	2016
Døråpnere/porttlf.anl.	116 000	63 800		11 600	52 200	2019
Sum varige driftsmidler	39 115 200	39 038 800		11 600	39 027 200	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomteverdien er estimert til kr 700 000,-

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.07.90267	307 964	232 641
1921 Avsetn.konto til vedlikehold 1503.40.20180	87 967	84 966
Sum	395 931	317 607

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	90 000	90 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-30 951	254 384
Årets resultat	110 879	-285 335
Sum egenkapital pr. 31.12.	169 929	59 049

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 18.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold balkonger	Bygninger
Lånenummer:	12137860404	12300112968
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2007
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	600 000	15 326 235
Lånesaldo 01.01:	426 566	12 126 235
Avdrag i perioden:	32 541	0
Lånesaldo 31.12:	394 025	12 126 235
Saldo 5 år frem i tid:	200 255	11 254 614
Andelssaldo 01.01:	0	7 901 265
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	7 901 265
Sum pantegjeld for lån:	394 025	20 027 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137860404	18	21 890	394 020
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 123001 12968	1	1 250 000	1 250 000
	2	1 147 500	2 295 000
	1	1 101 235	1 101 235
	1	1 050 000	1 050 000
	1	1 030 000	1 030 000
	2	1 000 000	2 000 000
	3	900 000	2 700 000
	1	700 000	700 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 123001 12968 har første avdrag 30.12.2027 med kr 164 502	1	1 250 000	2 826
	2	1 147 500	2 594
	1	1 101 235	2 490
	1	1 050 000	2 374
	1	1 030 000	2 329
	2	1 000 000	2 261
	3	900 000	2 035
	1	700 000	1 583

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	18 857 500	18 857 500
Sum	18 857 500	18 857 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 38 975 000,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 39 279 025,- pr . 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	331 815	637 505
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	110 879	-285 335
Tilbakeføring avskrivninger	11 600	11 600
Avdrag langsiktige lån	-32 541	-381 955
Annen langsiktig gjeld	0	350 000
B. Årets endring disponible midler	89 938	-305 689
C. Disponible midler	421 753	331 815
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	481 099	398 131
Kortsiktig gjeld	-59 345	-66 315
Disponible midler	421 753	331 815

Resultat og balanse med noter for Kaigata borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kaigata borettslag

Styreleder	Ketil Olsen (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Svein Trygve Karoliussen (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Tore Olav Sund (sign.)	04.02.2025

Til generalforsamlingen i Kaigata borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kaigata borettslagsom 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, 12. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Mads Bjørkly".

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor



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

din Optiker

BilXtra

REDE

MØBELRINGEN
BOMØBLER

BELEGG
SENTERET happy homes

ISS

FLISE
KOMPANIET

BM BYGGMAKKER
Gipling

Blomsterbua
Selfors

Mo gravferd

NIKITA a great feeling

Bohus
MO I RANA

BJØRNÅDAL
KJØKKEN
BAD
GARDEROBE

Trygt
hjem

BOWLINGSENTER A.S.

Clinique
Collection
Hotell, Mossa, Mo i Rana
11.000000000000000

Montér

HAALAND

Clinique 82

ild
steet

BOTN
ELEKTRO

HELGELAND
KRAFT

KVIKK - Vi bryr oss!
SKATCO HELGELAND AS OG KVIKK RENNHOLO AS

NILSSON

FRYD
FRISSON

Elektro

EL-TEAM
Rana AS

LEKIA
MO I RANA

NORDLAND
TEATER

Mo Rørservice AS

SAGA MOBIL

Family
SPORTS CLUB

BOLIGSERVICE

Esso
Deli & Luca

NILSEN ELEKTRO
INSTALLASJON AS

URMAKER
Keith Skoghund

BRØNNØYSUND

CORNER MOTELL

Montér
BYGG-GROS

Comfort
BRØNNØYSUND RØR AS

SINUS

BYGGERIN
- du kan stole på fagfolk -

REDE

SANDNESSJØEN

Bohus
FLATØY MØBLER

REDE

App Store:



Google Play:



MOSJØEN

VARMEFAG

HELGELAND
KRAFT

CHAPIN

MOSJØEN
VASK & RENS AS

happy
homes
MALERBUA

FRU HAUGANS
HOTEL
ÅRHO 1794

EBERG
GLASS

Comfort

Esso

Guni
siden 1960

ADVOKATHUSET
HELGELAND

MØBELRINGEN
MOSJØEN

ELEKTRONIKK
SERVICE SJØGATO

MARTOM

REDE

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kaigata borettslag mandag 03.03.2025 kl. 17:00 - Bakeribygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Ketil Olsen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble Gunn Anne Kristoffersen valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 7 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Vi trenger bedre låsesystem i Kaigata

Beboere og helsepersonell har problemer med ytterdørene, det er spesielt problemer med å låse seg inn. Folk som har problemer, må f. eks. ringe på til andre beboere for å bli sluppet inn.

Sak meldt inn av Gunn Anne Kristoffersen

Vedtak:

Generalforsamlingen ga styret i oppdrag å jobbe videre med saken. Videre beslutning tas av styret.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er Tore Olav Sund.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Tore Olav Sund valgt.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er Gunn Anne Kristoffersen

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år ble Gunn Anne Kristoffersen valgt.

5.3 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Som valgkomite for 1 år ble Åsmund Ulriksen og Paula Olsen valgt.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 09.04.2024 til mandag 03.03.2025.

Vedtak:

Styregodtgjørelse ble vedtatt slik:

Godtgjørelse styreleder kr. 20.000,-.

Styremedlemmer gis en godtgjørelse på kr 600,- pr.styremøte.

Svein Karoliussen tildeles kr 5.000,- i honorar for div. arbeid slik som plenklipping, snømåking osv.

Protokoll for Kaigata borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ketil Olsen (sign.)	03.03.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	03.03.2025
Protokollvitne	Gunn Anne Kristoffersen (sign.)	03.03.2025



FASADE NORD



FASADE SØR



4 0 N O F / 6748287
20/69 BYG B8

Geomatikk

Mottatt
03.11.07
JAS

ARBEIDSTEGNING

TEGNEVERKET
ARKITEKTER AS
MINI, SMÅ, GRUNN
arkitektbedriftene

9622 mo i rana • tlf 75 12 65 60
tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT	LEILIGHETER KAIGT 22	DAT	200509
OPPGAVESKISSE	FAMMY AS	DRAB. TEGNER. AKTIV.	KR - TCD - KR
TEGNINGSSTYLT	FASADE NORD OG SØR	MA	1:100
		DATO	240806
		TEGNINGSBL.	20

B8



FASADE VEST

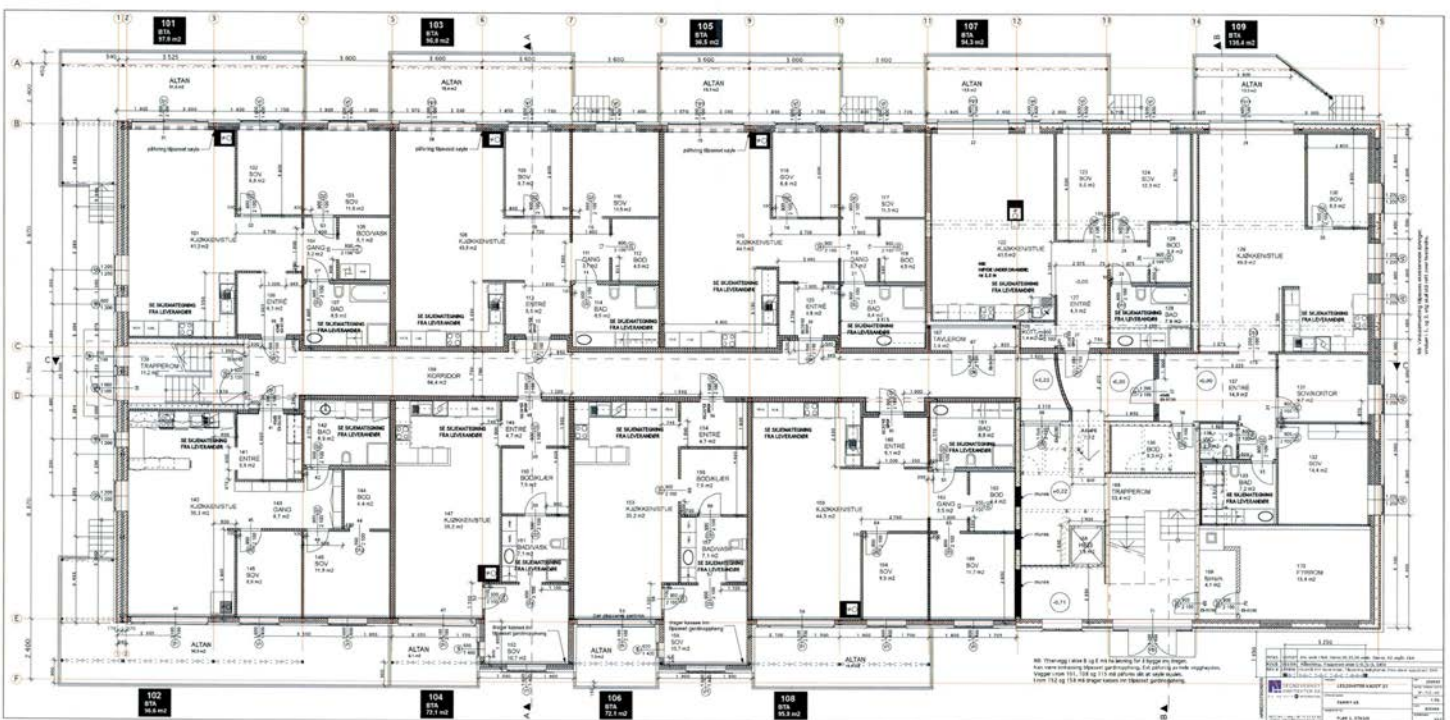


FASADE ØST

Mottatt 03.11.07
JAS

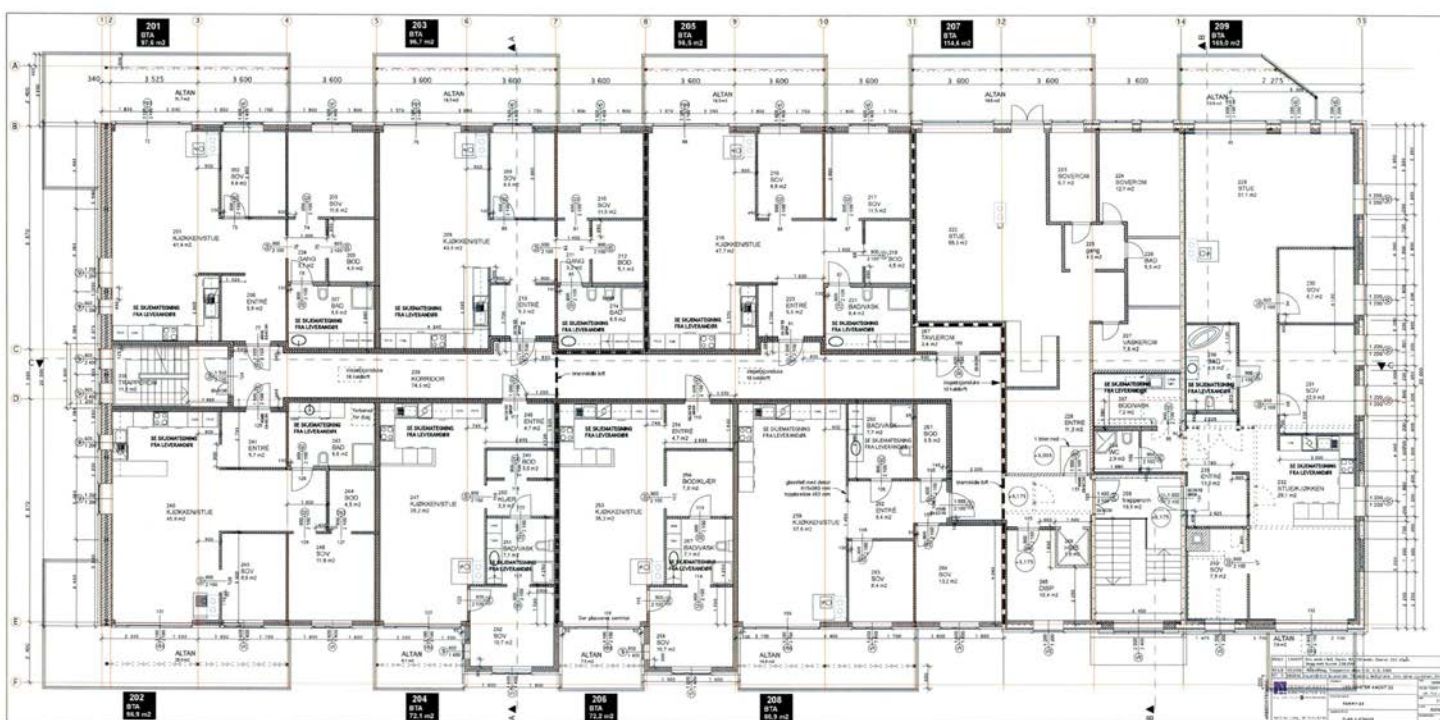
TEGNEVERKET ARKITEKTER AS ark. ark. arkitekt tegneverk@tegneverket.no	PROSJEKT	LEILIGHETER KAJGT 22	BLÅT	200509
	OPPGAVEN	PANHY AS	SKALA	1:100
	TEGNEVERKET	FASADE ØST OG VEST	DATE	240808
	TEGNER		TEGNEVERKET	21
	TEGNEVERKET			

B8



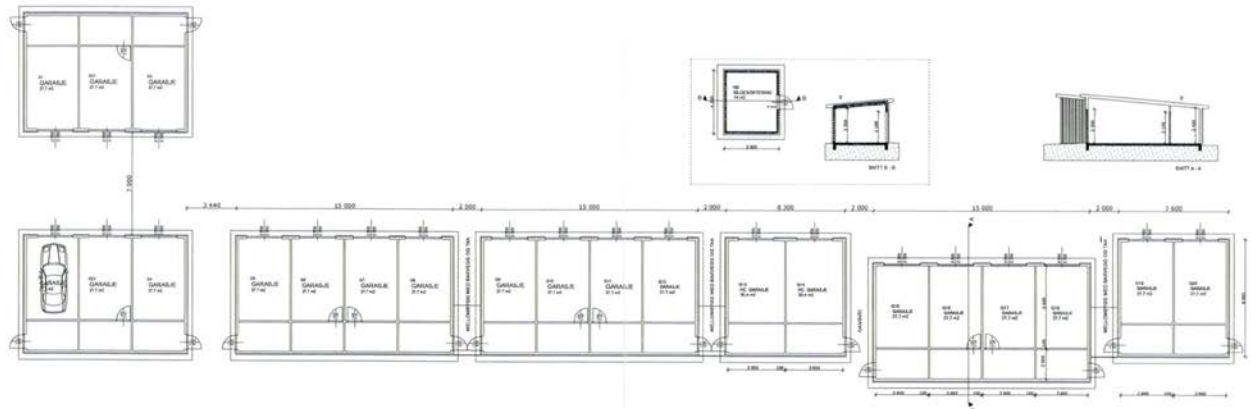
Mottatt 31.10.07
JAS

B8



Mottat# 31.10.07
7AS

B8



Redusert nr. 05/01618
Vedtaksdato: 06.06.06

080506 2 ekstra garasjer lagt inn mot sør. TCD

IGANGSETTINGSOK

TEGNEVERKET
ARKITEKTER AS

BRUK: NØY, SPARTER arkitektbureau

8622 mo i rana • tlf 75 12 65 60
tegneverket@tegneverket.no

PROSJEKT	LEILIGHETER KAIGATA 22
OPPDAGSØVER	FAMMY AS
TEGNINGSSTYTT	PLAN OG SNITT GARASJER OG AVFALLSHUS

SAR	200509
SPRØK - TEIENDE: KONTA	KR - VKA - KR
MA	1:250
DATO	200106
TEGNINGSNO	06

E-3



88

05/06/18
Vedtaksdato: 18/11-05

RAMSØKNAD

PROSJEKT	KAIGATA 16	SAK	200509	MÅL	1:100	TEGNINGSNR.	10
		SAKSBL. - TEGNER - KONTR.	KR-VKA-KR	DATO	201005		
OPPDRAAGSGIVER	FAMMY AS	TEGNINGSTITTEL					
		SNITT A - A					

	tegneverket arkitekter as	tlf 75 12 65 60 - fax 75 12 65 61	
		8622 mo i rana tegneverket@tegneverket.no	

BYGNING MNAL.	INTERIØR MNAL.	GRAFISK FORMGIVNING	nva
---------------	----------------	---------------------	-----

B8



FASADE NORD



FASADE SØR

Utskriftsdato: 05/01/18
 Vedtaksdato: 18/11/05

RAMMESØKNAD	PROSJEKT	KAIGATA 16		SAK	200509	SKAL	1:150	TEGNINGSBL.
	OPPLAGSGRADER	FAMMY AS		SAVSK. - TEGNER - KONTR.		DATO	201005	20
				KR-VKA-KR				
					TEGNINGSSTILL.		FASADE NORD OG SØR	
F	tegneverket arkitekter as							
	ETTERANDRUM, INTERIØR, MILJØ, GRUNNLEGGENDE FORSKNING				07 75 12 65 60 fax 75 12 65 61 8022 mo i roa tegneverket@tegneverket.no			

B8

E5



FASADE VEST



FASADE ØST

Utkast: 05/06/18
Vedtakelse: 18/11-05

RAMESØKNAD	PROJEKT	KAIGATA 16	SAK	200509	SKALA	1:150	TEGNINGSNØ
	OPDRAGSGIVER	FAMMY AS	SAKS - TEKNIK - KONTR.	KR-VKA-KR	DATE	201005	21
	FASADE ØST OG VEST						
	tegneverket arkitekter as						

BYGNINGSMUL., INTERIØR MUL., ØKONOMISK FORSLAG, APS
IF 75 12 65 60 - fax 76 12 65 61
8022 mo i bna tegneverket@tegneverket.no

B8

E-2



Utskrift nr. 05/0618
 Vedtaksdato: 18/11-05

RAMMESØKNAD	PROSJEKT	KAIGATA 16		SK	200509	MÅL	1:150	TEKNOLOGI
	OPPGAVEGIVER	FAMMY AS		SAKSB.	TEKNER - KONTR.	DATO	201005	03
				TEGNINGSSTILL		PLAN 2. ETASJE		
	tegneverket arkitekter as							

BYGNINGS MÅL	INTERIØR ENIG	GRUNN- OG FORSGRUND
8622 m ² i alt		
tegneverket@byggeskisser.no		

975 12 85 60 fax 75 12 85 61
 8622 mo i ramme tegneverket@tegneverket.no

B8

E-1



Revisjonsnr. 05/01618
 Vedtaksdato: 18/11-25

RAMMESØKNAD	PROSJEKT	KAIGATA 16		SIN	200509	PR.	1:150	TEKNISSK.
	OPDRAGSGIVER	FAMMY AS		SAGB. - TESENER - KONTA	201005	DATO		02
				KR-VKA-KR				
				TESENERSTELLE		PLAN 1. ETASJE		
								
	tegneverket arkitekter as							
	BYGNINGS MÅL, RUTERENS MÅL, ØKONOMI TILGJØRDEL							
	1875 12 55 60 - fax 75 12 65 81							
	8022 ms / epost tegneverket@tegneverket.no							

- Lumon
- Blikk



FASADE VEST



FASADE ØST

Alt glass monteres bak eksisterende rekkverk

2022-03-02 Markering av ansvarlig for innglassinger

Norconsult seksjon tegnearket	PROSJEKT	LEILIGHETER KAIGT 22	SW
	OPPGAVESØKER	KAIGATA BORETTSLAG	GADE - TEGNER - KONTOR MR - MR - KR
	FLØHNSHETTEL	ILLUSTRASJON GLASSALTANER	SKAL 1:150
			DATE 02.03.15
			TEKNIK 20

**FERDIGATTEST**

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

05/01618 - 029

Arbeidssted Kaigata 22, 8624 Mo i Rana

Gnr / bnr / fnr 20/69

Byggets art Boligblokk på 2 etasjer

Tiltakets art Bruksendring/ombygging fra lagerbygg til boliger

Tiltakshaver Fammy AS

Ansvarlig søker Tegneverket Arkitekter AS

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

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

Merknader:

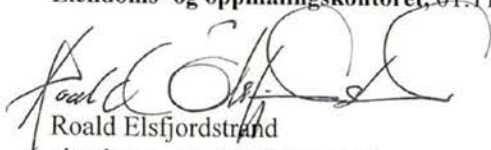
Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Antall pipeløp: Ingen

Bruksareal: totalt 1966 m². H101= 91 m², H102=68 m², H103= 68 m², H104= 92 m², H105= 93 m², H106= 92 m², H107= 92 m², H108= 90 m², H109= 129 m²
H201= 83 m², H202= 68 m², H203= 68 m², H204= 92 m², H205= 93 m², H206= 92 m²,
H207= 92 m², H208= 109 m², H209= 157 m².

Med hilsen

Eiendoms- og oppmålingskontoret, 01.11.2007


Roald Elsfjordstrand
eiendoms- og oppmålingssjef


Jan-Arild Sørvik
saksbehandler

Kopi til: Avgiftskontor
Feiemesteren
HAF
EOK
Tiltakshaver

Postadr.:
Boks 173
8601 Mo i Rana

Kontoradr.
Rådhuspl.2

Telefon:
Sentralbord: 75 14 50 00
Servicetorget: 75 14 51 80

Telefax:
75 14 50 01

Organisasjonsnr.:
872 418 032
Bankgiro
6428.05.25004

E-postadr.:
postmottak@rana.kommune.no
Internettadr.:
www.rana.kommune.no

RANA KOMMUNE			
Saksnr.: 05 101618-028 (010164/07)		Lognr.: B1	
Kontor: EOK	25 KT. 2007	Saksbeh.: JAS	Kommunens saksnr. Side av
Ferdigmelding			
Gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr 20	Bnr 69	Festnr L42879 20/69
Adresse Kaigata 22		Bygningsnr	Bolignr
Postnr 8624		Poststed Mo i Rana	
Det anmodes om			
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid) ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid) ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
☐ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming ☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		Energikilde ☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☒ Fjernvarme ☐ Annen	
		☐ Ikke relevant	
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver Egon Bygg A/S			
Dato 241007	Underskrift 		
Gjentas med blokkbokstaver EGON RITZMAR			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Rana Kommune, Teknisk Etat
Postboks 173
8601 Mo i Rana

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 20	Bnr 69	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Kaigata 22			Postnr 8624	Poststed Mo i Rana	

Foretak

Foretak Egon Bygg A/S			Organisasjonsnr 980090736		
Adresse Postboks 1006			Postnr 8602	Poststed Mo i Rana	
Telefon 92418706	Telefaks 75133124	Kontaktperson Egon Ritzmar			Mobiltelefon 92418706

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Byggeledelse og snekkerarbeider (JNV)

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

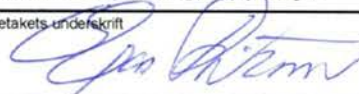
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 24/10-07	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver EGON RITZMAR
------------------	---	--

B1

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

RANA

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse

- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonnr	Bygningnr	Bolignr
	20	69				
	Adresse				Postnr	Poststed
	KAIGATA 22				8622	MO I RANA

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr				
RØRKO AS	936 380 212				
Adresse	Postnr	Poststed			
KØRGSJØEN 5B	8646	KØRGEN			
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon		
75 19 14 22	75 19 15 52	R. ELLEFSEN	975 74060		

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT SANITERANLEGG OG VARMENLEGG KL. 2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	25.04.06		

Det bekreftes at det foreligger kontroll dokumenter.

Angi hvilke kontroll dokumenter som foreligger

INTERNE KONTROLLSKJEMA

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
Ansvarlig kontrollerende for utførelse
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest
Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjortas med blokkbokstaver
23.10.07		R. ELLEFSEN

B/

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Rana Kommune
Teknisk Etat
Postboks 173
8601 Mo i Rana

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	20	69				
	Adresse				Postnr	Poststed
	Kaiqata 22				8624	Mo i Rana

Foretak

Foretak			Organisasjonsnr		
Tre og Betong AS			836839552		
Adresse			Postnr	Poststed	
Postboks 215			8601	Mo i Rana	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon		
75126450	75126464	Rune Furuheim	48159925		

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Ansvarlig utførende for fasadeendring

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	6.4.2006		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan produksjon, sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Dører i midlertidig varemottak er ikke montert.

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
11.01.2007		GEIR LORENTSEN

31

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Rana Kommune
Teknisk Etat
Postboks 173
8601 Mo i Rana

Vedlegg nr

G-

kommunens saksnr

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 20	Bnr 69	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Kaiqata 22			Postnr 8624	Poststed Mo i Rana	

Foretak

Foretak Tre og Betong AS			Organisasjonsnr 836839552		
Adresse Postboks 215			Postnr 8601	Poststed Mo i Rana	
Telefon 75126450	Telefaks 75126464	Kontaktperson Rune Furuheim	Mobiltelefon 48159925		

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

Utførelse av innvendige fundamenter, vegger og gulv i betong

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 15.6.2006	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	----------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan produksjon, sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Date 11.01.2007	Foretakets underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver GEIR LORENTSEN
--------------------	---	--

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Rana kommune

Pb. 173

8601 Mo

Vedlegg nr.

G-

kommunens saksnr.

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 20	Bnr. 69	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kaigata 22			Postnr. 8601	Poststed MO I RANA	

Foretak

Foretak Haaland Installasjon AS			Organisasjonsnr. 971000244		
Adresse Postboks 1			Postnr. 8601	Poststed MO I RANA	
Telefon 75 12 77 77	Telefaks 75 12 77 70	Kontaktperson Vegard Ostad	Mobiltelefon 48 99 40 63		

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

PRO/KPR/UTF/KVT Brannalarmanlegg

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan

av dato

7/2-06

og kontrollplan for viktige og kritiske områder

av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sluttkontroll, sjekklister 1/10-07.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

- ☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

- ☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

- ☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

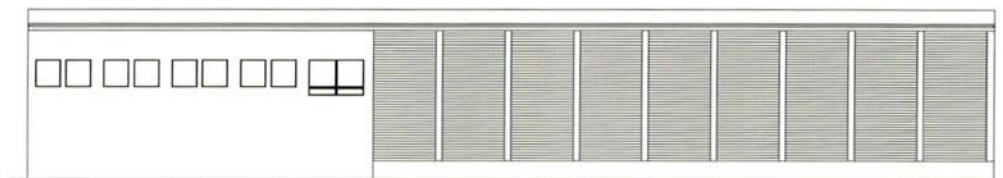
Dato 29/10-07	Foretakets underskrift Vegard Ostad	Gjentas med blokkbokstaver VEGARD OSTAD
------------------	--	--

31

Vedlegg nr G-		kommunens saksnr
Kontrollerklæring Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak		
Til kommune Rana		
- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse - Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest		
Erklæringen gjelder		
Eiendom/ byggested	Gnr 20	Bnr 60
Adresse Kaigt. 22	Postnr 8624	
	Poststed Mo i Rana	
Foretak		
Foretak Reber Schindler Heis as		Organisasjonsnr 919876522
Adresse Postboks 126	Postnr 4702	Poststed Vennesla
Telefon 38 15 11 00	Telefaks 38 15 78 58	Kontaktperson Magne Endresen ref: 10311715
Mobiltelefon		
Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket		
Kontrollerende for utføring av bygn. og installasjoner, arb. område løfteinnretninger		
Bekreftelser		
Det bekreftes at kontrollen er utført iht. søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder
av dato		
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.		
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger		
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering		
☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)		
Ansvarlig kontrollerende for utførelse		
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse		
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår		
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest		
Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato 31/10-02	Foretakets underskrift Paul R. Syn	Gjørtas med blokkbokstaver PAUL FREDRIK 34E
© NBR nr 5149 Juli-2003		
Side 1 av 1		



FASADE ØST



FASADE VEST

Referatsak nr: 374/2000
Vedtaksdato: 29/9-00

Egon Bygg AS
P.b. 1383, 8602 Mo I Rana
Tlf.: 75 13 16 40 Fax: 75 13 16 42

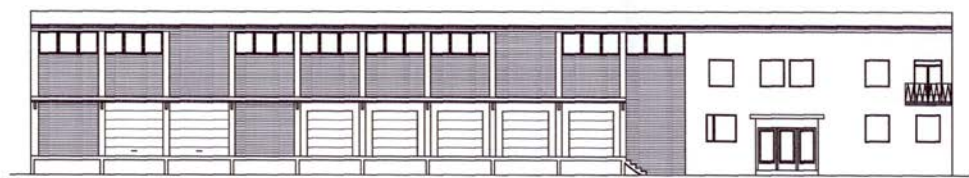


4 0 N O L / 6748293
20/69 BYG B8

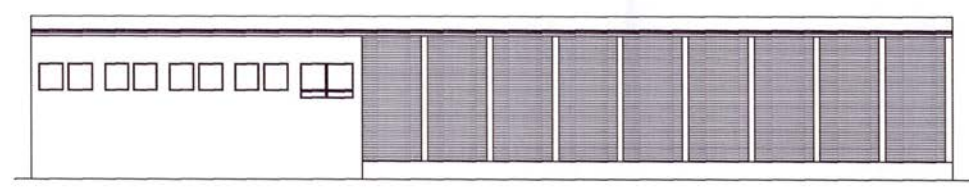
Egon Bygg AS Byggeselskap og Prosjektgjennomføring 7515 13 16 40 / 7515 13 16 42	
180200 / 1500 p	1: 200
N.E. ANVATSMARK KAGATA 16 FASADER	2000-03-02 A
Copyright Egon Bygg AS	Copyright Egon Bygg AS

B8

B8



FASADE ØST



FASADE VEST

Egon Bygg AS	
1:200	
N.E. AAVATSMARK	
KAGATA 16	
FASADER	
Copyright Egon Bygg AS	2000-03-02 A

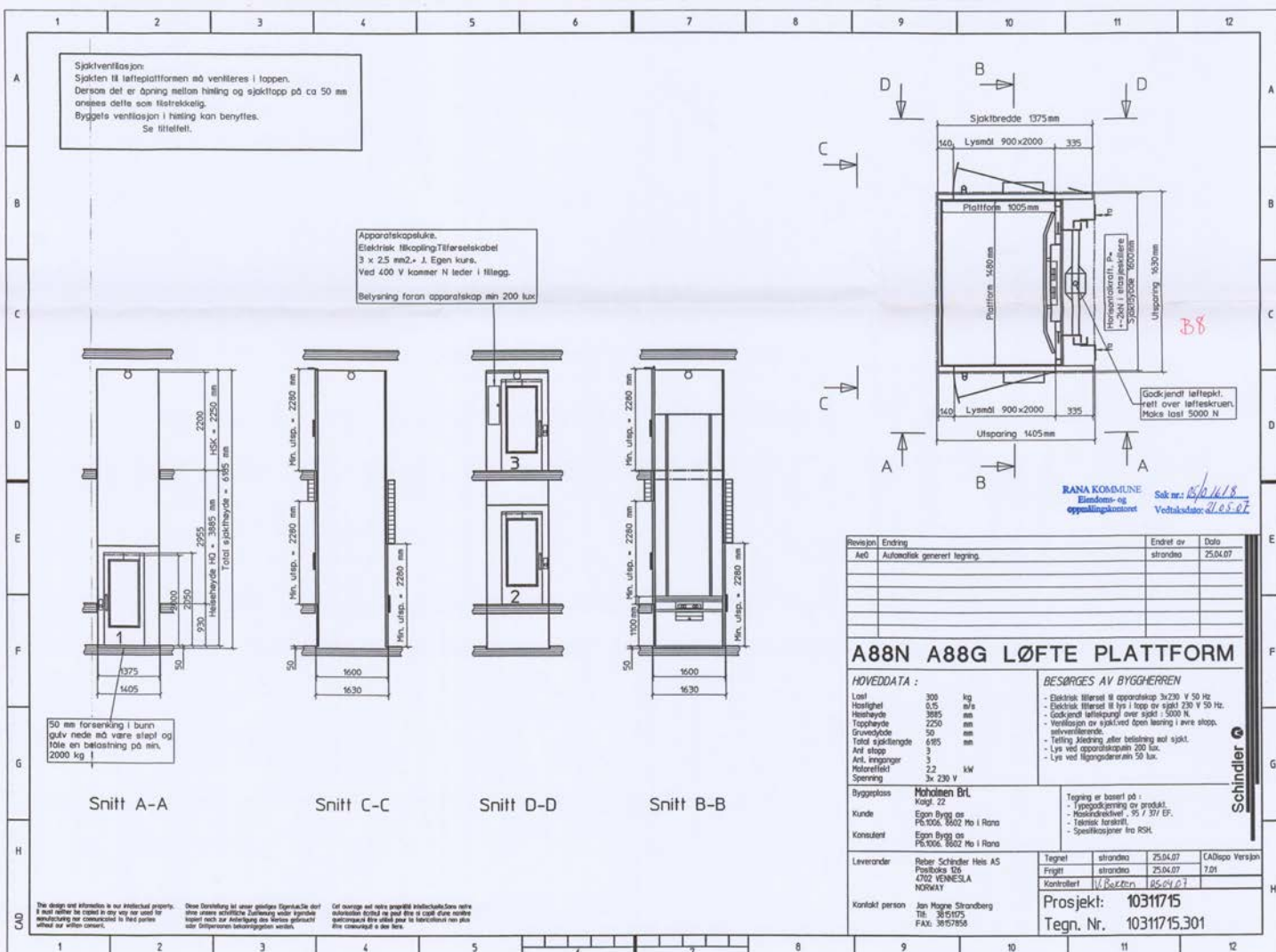


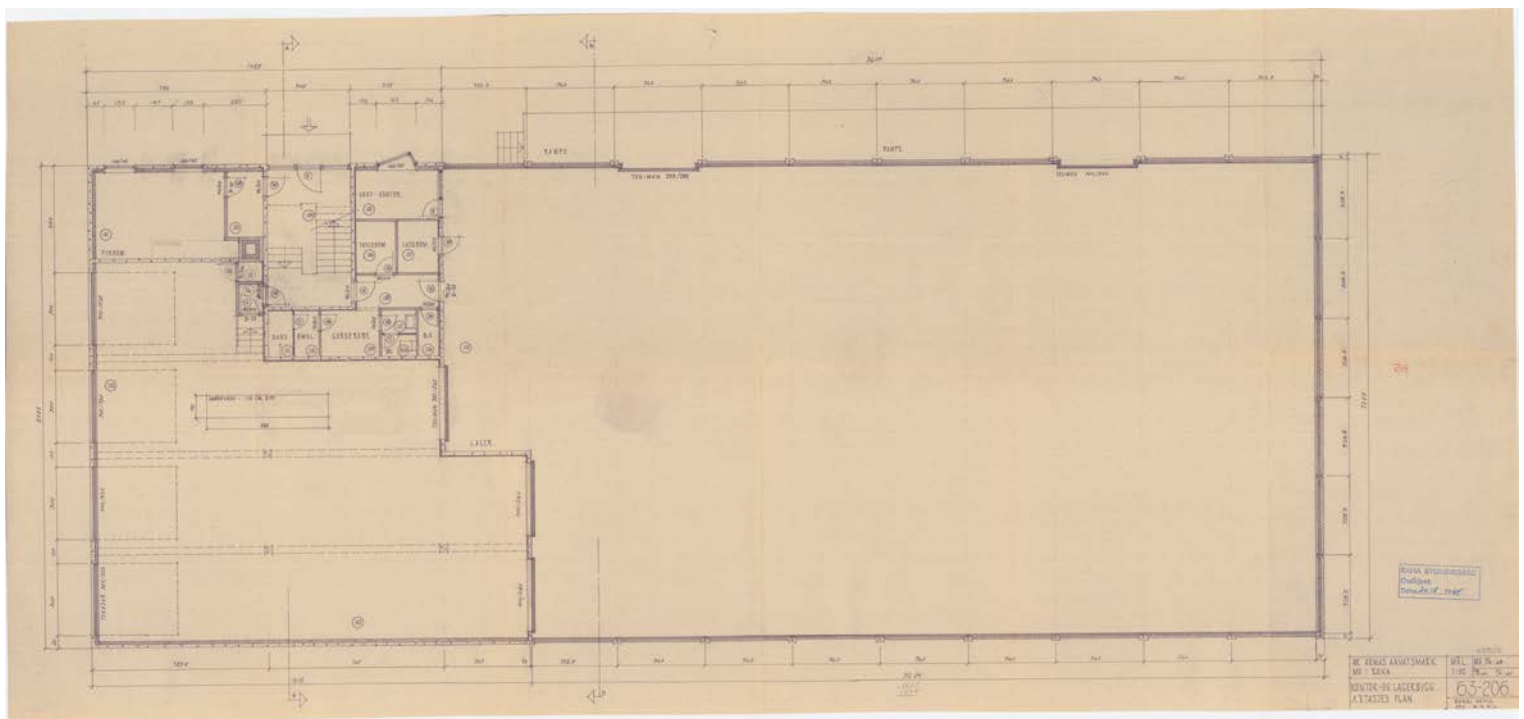
FEM NYE PORTER MONTERES, DE TO
EKSISTERENDE FLYTTES.
EKSISTERENDE ETERNTTKLEIDNING
SANERES FORSKRIFTSMESSIG.
LIGGENDE BORDKLEIDNING LEGGES SOM
ERSTATNING FOR ETERNTT.
BESLAG FOR HVER AKSE BEHOLDRES, EVNT
BYTTES UT MED NYE HVIS BEHOV.
BETONGFASADE MALES.

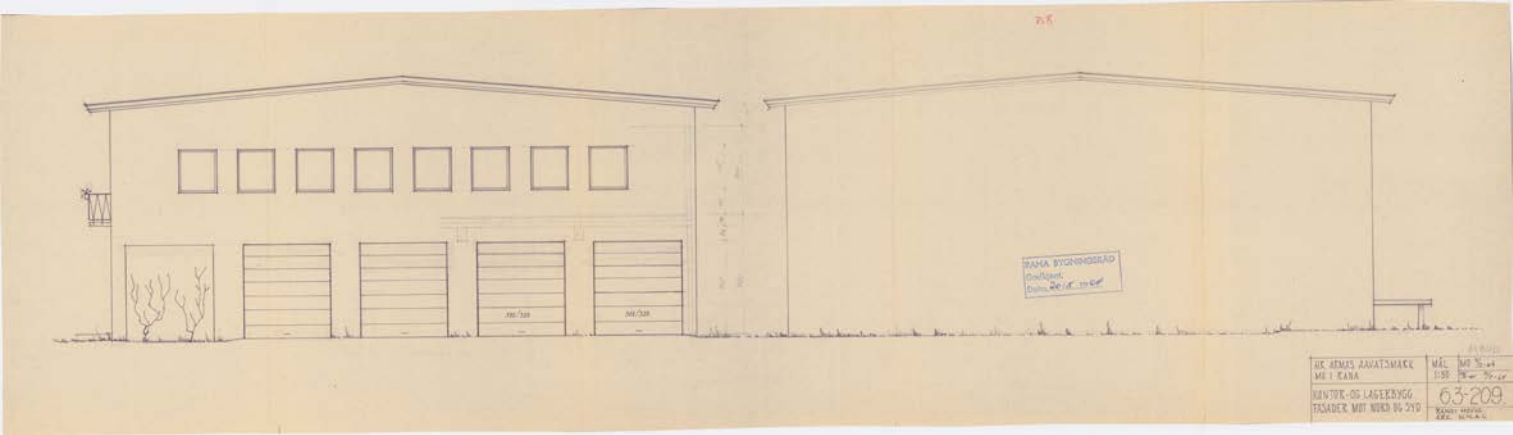
PLANLØSNING SOM FØR.

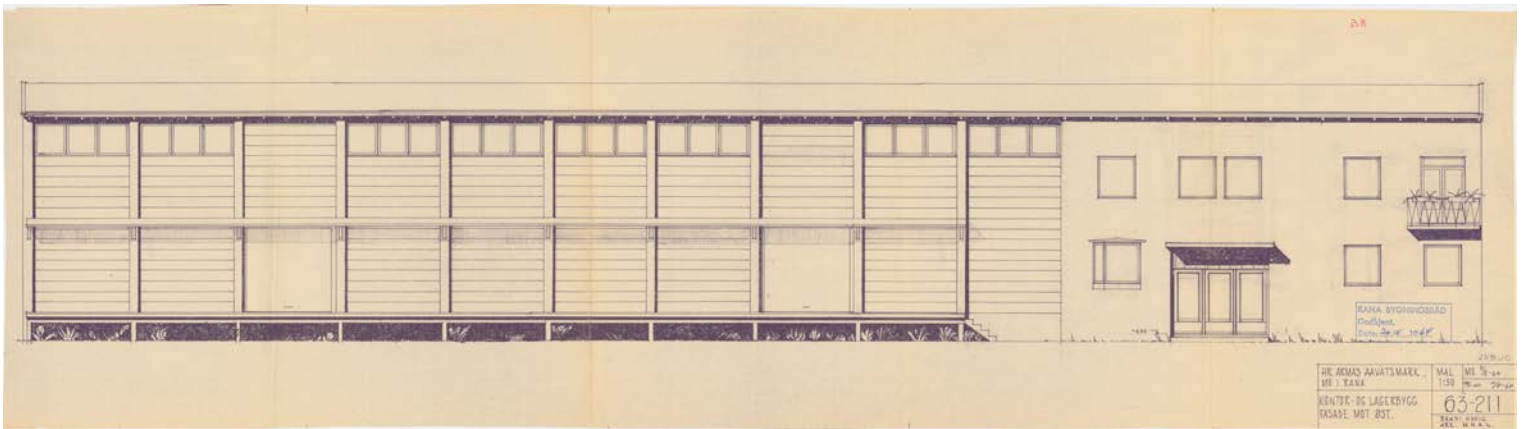
1014 km²

Copyright Egon Bygg AS





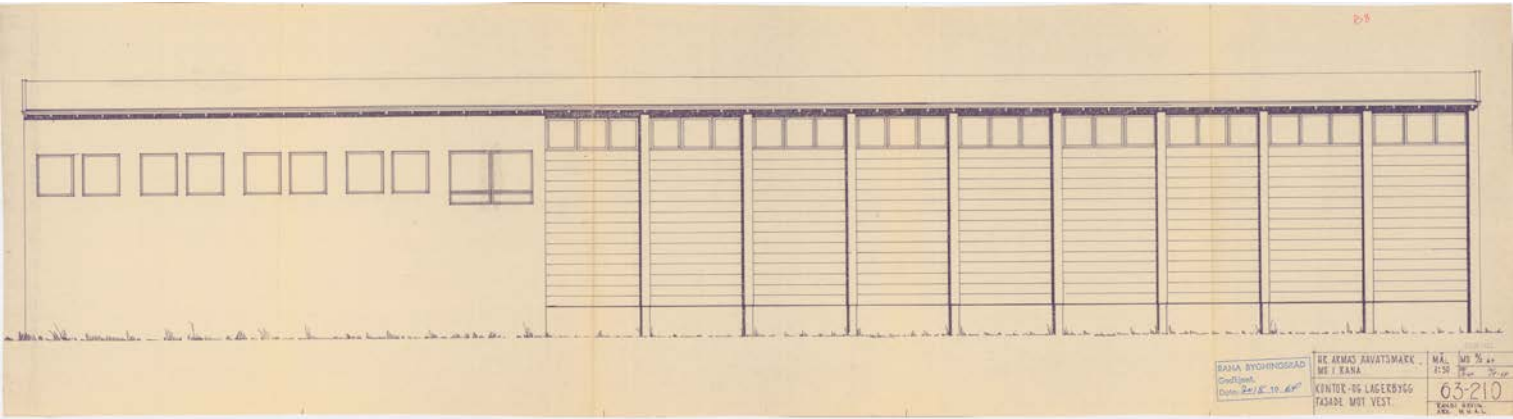




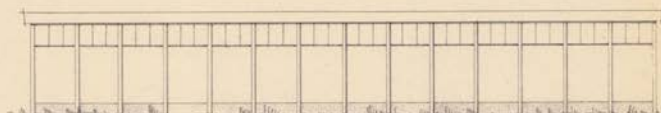
PLAN AVFÖRNINGSDAG
1911.10.10

DE JEMAS AVFÖRNINGSDAG
1911.10.10
KÖNTE- OG LAGEBYGG
KASAE MIT JST.

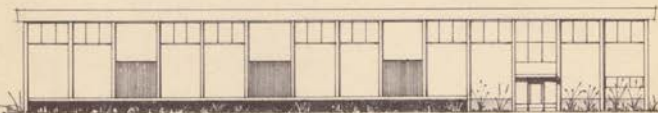
MAL MIT 78-44
1130
63-211
KASAE MIT JST.



SAKKA BYGGINSGRÄD	DE ARMAS RÄVSTOMARK	MA. 50 50
Grändlag	ME I KANA	1:50 1:50
Datum 2011.12.10. 16:00	KINTOR-OG LAGEBYGG	63-210
	TASADE MOT VEST	SAKKA BYGGINSGRÄD



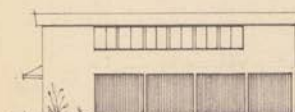
FASADE MOT VEST.



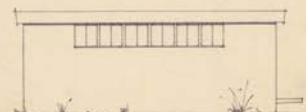
FASADE MOT ØST.



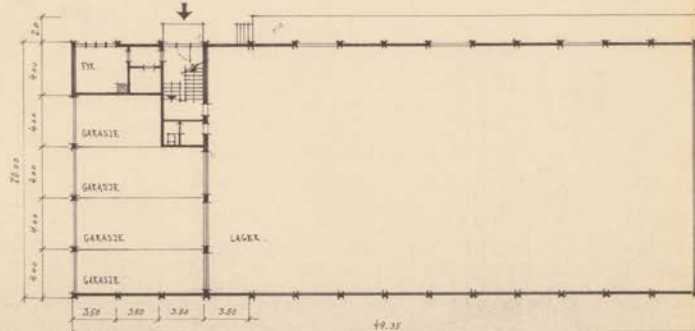
2. ETASJES PLAN.



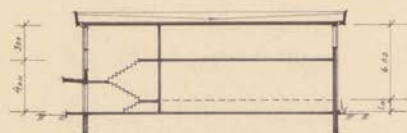
FASADE MOT NORD.



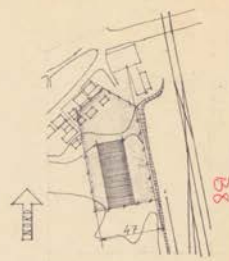
FASADE MOT SØD.



1. ETASJES PLAN.



SNITT.



TØMT I MOHOLMEN
M. 1:2000.

BYGNINGSLEFENS
LAV. 62/63
Marts 20/3 - 4/3

63-201

Sak 1642, behandlet av
MO BYGNINGSRÅD
I møte den 11. januar 1963
Vedtak *for planarbeid*
Byggesaksnr. *1642/63*

HR. ARMAS AAVATSMARK,
MO I RANA.
KONTOR- OG LAGERBYGG.
PLANER, SNITT, FASADER.

Planlagt	Inn.	1:200
Byg.	1:200	
Enkelte deler		
YNDT: KØYER, MO.		
ARK. M. N. A. L.		
Skrevet av:		

B1



RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

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

Det bevitnes at det for herr Armas Aavatsmark
utførte byggearbeide på tomt 29, kvartal 67.
b.nr.
nemlig lager- og kontorbygg.
er utført overenstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegn-
inger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

1. Puss på lasterampe.
2. Delvis skvettpuss på yttervegg.
3. Litt malerarbeide gjenstår.

12. april 1965.
RANA BYGNINGSVESEN, den

Rolf Dalen

bygningssjef

L. Singasaas

R. Singasaas

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen.

Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?

Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?

Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lenger eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kaigata 22, 8624 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal	4 643 m ²
	BestemmelseOmrådenavn #5	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	4 644 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	4 643 m ²
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Områdenavn	S
	Delareal	4 644 m ²
	BestemmelseOmrådenavn #4	
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal	4 644 m ²
	BestemmelseOmrådenavn #2	
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
	Delareal	1 m ²
	Arealbruk	Park,Nåværende
	Områdenavn	GP

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2060	
Navn	Søndre felt og Moholmen	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.04.1990	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3613/2060_Bestemmelser_11.pdf	
Delarealer	Delareal	18 m ²
	Formål	Bevaringsområde
	Delareal	18 m ²
	Formål	Annet friområde
	Feltnavn	FRI
	Utdyp.	Grøntbelte med turvei

Id	2074
Navn	Mobekkleira, nordre del
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3624/2074_Bestemmelser_381.pdf
Delarealer	Delareal 4 626 m ² Formål Annet kombinert formål Feltnavn LBK Utdyp. Se best L,B,K

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kaigata 22	H0104	20/69	92	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN MARY LISBETH HØYVÅG 090351*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Kaigata 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8624 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	210 Toraneset	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11996108		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	12.04.1965

1: Bygning 11996108: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 12.04.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1966
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1966
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1240
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	12.04.1965	15.01.1900

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	9	983	0	983	0	0	0
H01	9	983	0	983	0	0	0

Borettslag

Navn	KAIGATA BORETTSLAG	Org.nr	990022011
Adresse	Postboks 1013, 8622 MO I RANA	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	20/69	4643.8	



Skatteetaten

Dato
30.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

ISELIN NILSEN
NYGATA 24 H0101
8618 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Organisasjonsnr 990 022 011 Andelsnr 102

Eiendommens adresse:

Kaigata 22, 8624 MO I RANA

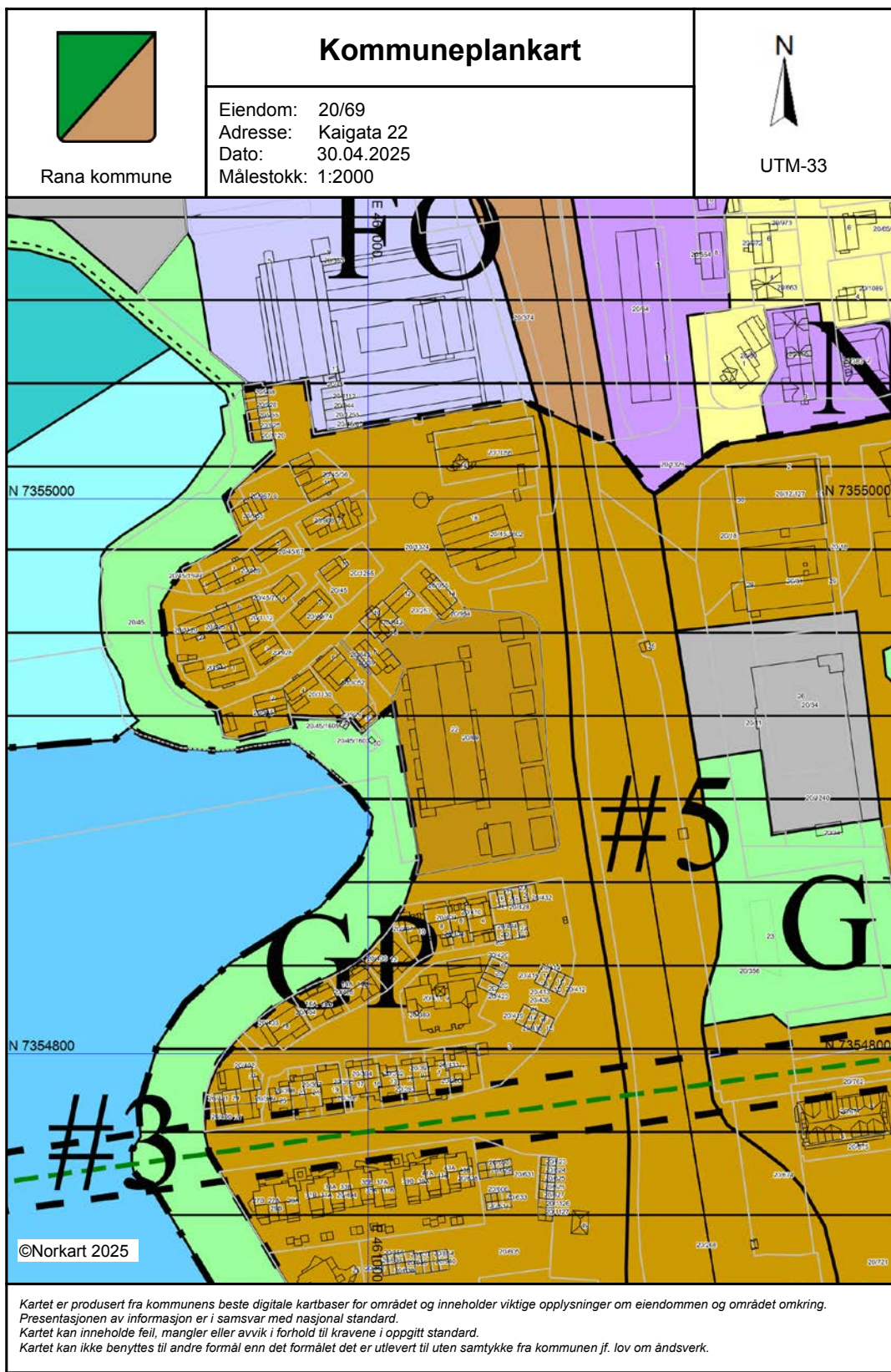
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

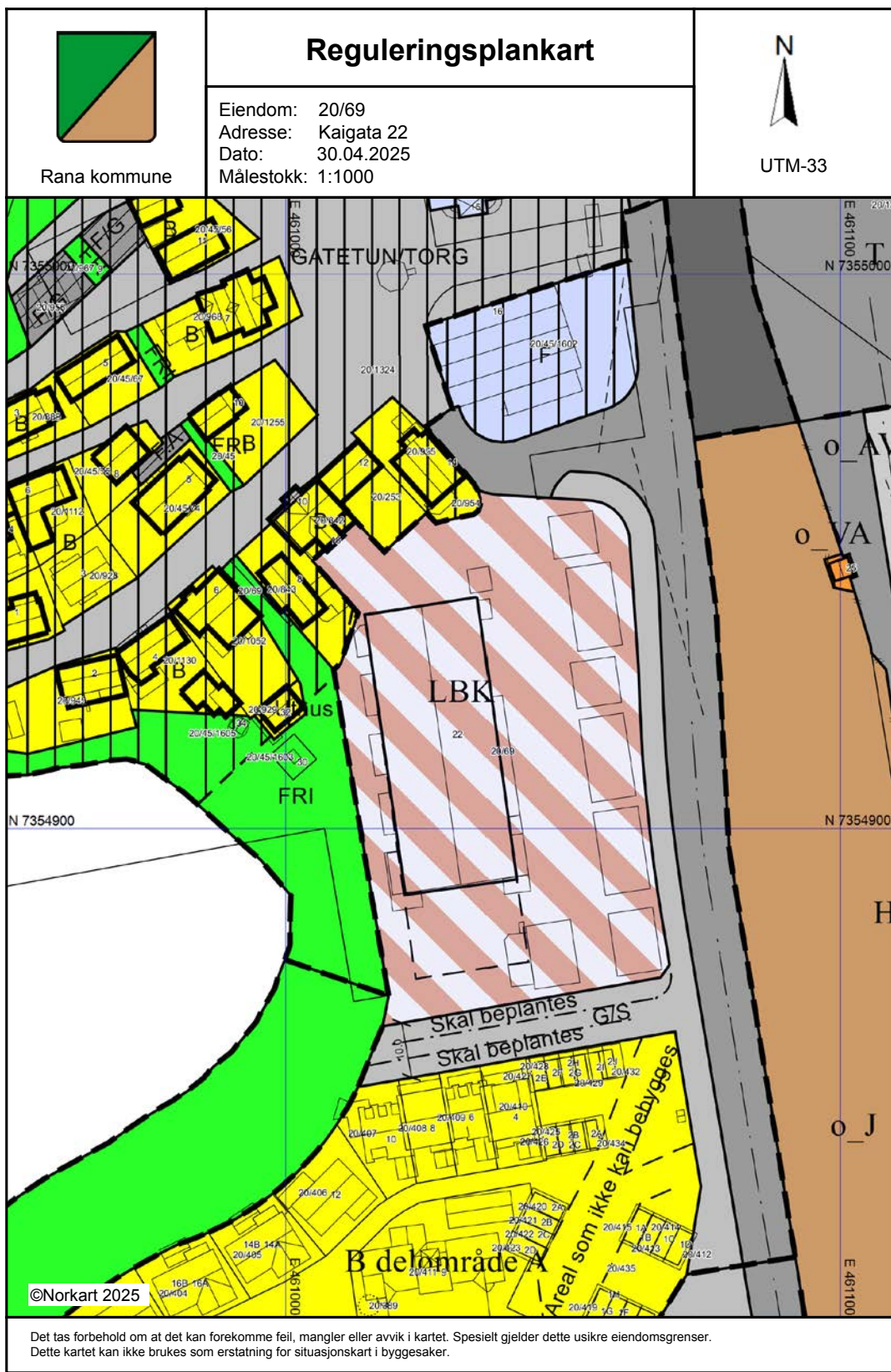
Som primærbolig:	kr 928 473
Som sekundærbolig:	kr 3 713 890

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass
-  Jernbane
-  Park
-  Turveg
-  Annet friområde
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Felles avkjørsel
-  Fellesareal for garasjer
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Kjøreveg
-  Torg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Trase for jernbane
-  Park
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Sikringsgjerd
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktsignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kaigata 22
8624 MO I RANA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

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