

A modern living and dining room with light grey walls and a white ceiling. A large window with white curtains provides a view of the outdoors. The dining area features a wooden table and black chairs. The living area has a light-colored sofa with a dark blue cushion and a wooden coffee table. A multi-bulb pendant light hangs from the ceiling.

aktiv.

Langneset 20C, 8624 MO | RANA

**Lun og koselig 3-roms leilighet i 3.
etasje | Heis | Innglasset balkong**



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF.
75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 411 047,-
Omkostn.: Kr 7 962,-
Total ink omk.: Kr 2 519 930,-
Felleskostn.: Kr 8 287,-
Selger: Emil Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 71/85 kvm
Tomtstr.: 40194 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 19
Andelsnr.: 17
Fnr.: 1305
Oppdragsnr.: 1807260037

Lun og koselig 3-roms leilighet i 3. etasje | Heis | Innglasset balkong

Velkommen til denne flotte 3-roms andelsleiligheten i Langneset, Mo i Rana. Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde med kort avstand til butikker, kjøpesentre, parker og kulturtilbud. Området er kjent for sin gode atmosfære og nærhet til naturen, med helårs hoppbakke i Fageråsen og andre fritidsmuligheter. Offentlig transport og servicetilbud er lett tilgjengelig, noe som gjør beliggenheten ideell for både familier og enkeltpersoner.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal på 85 m². Bygget i 1964, den har en normal standard med enkelte oppgraderinger. Planløsningen inkluderer stue, gang, kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Det er en innglasset balkong som gir ekstra rom og lys. Leiligheten har også to boder i kjelleretasjen. Oppvarming skjer via fjernvar



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA - b: 7 kvm

BRA totalt: 85 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm 2 boder

3. etasje

BRA-i: 71 kvm Stue, gang, bad/vaskerom, kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 7 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

3-roms andelsleilighet

NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysning angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

40194 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Asfalterte stikkveier mellom boligblokkene.

Festetid

Utløper i 2026

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,7 km fra sentrum av Mo i Rana, i det veletablerte boligområdet Langneset, som er en del av Kongsvegen borettslag.

Leiligheten har kort avstand til dagligvarebutikk, kun 400 meter unna, samt nærhet til kjøpesentre, parker og restauranter, som gir gode muligheter for både shopping og rekreasjon.

Området byr også på helårs fritidsaktiviteter, inkludert hoppbakker i Fageråsen og andre kultur- og fritidstilbud, som gjør det ideelt for aktive familier og enkeltpersoner.

Adkomsten til eiendommen er via offentlig vei, og den er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, noe som sikrer enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på en støpt betongsåle på grunn.

Grunnmurene er av betong.

Ytterveggene er utført i betongkonstruksjon, og er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.

Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med takpapp.

Taktekket, nedløp og beslag er ikke undersøkt, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Etasjeskillet er konstruert av betong.

Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 3-lags glass. Inngangsdøren til leiligheten er en kompakt, laminert ytterdør med kikkehull. Terrassedøren er en PVC-dør med et 2-lags isolerglassfelt.

Leiligheten har en innglasset balkong. Utvendige trapper er ikke undersøkt, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det registreres stedvis knirk i gulv ved soveromsdøren.

Det er malingssøl på enkelte lister i stuen.

Hjørnelist i stuen er løs.

Det er registrert fuktsvelling i foringer ved vinduer på innglasset balkong.

Enkelte lister fremstår som for korte.

Åpen plateende ved vegg på soverommet.

Overgangslist på gulvet på kjøkkenet er løs.

Det er registrert store utsparinger i vegger rundt gjennomføringer for radiatorrør.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Glippe mellom gulv og terskel enkelte steder.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

Rehabilitering av eldre soilsluk er ikke lenger en godkjent løsning.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 3. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Enkelte fronter tar i hverandre.

Folien på benkeplaten er slitt og har enkelte sår.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. Etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nilson elektro, 2024

Beskrivelse: Byttet stikkontakter

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Stue, gang, bad/vaskerom, kjøkken og 2 soverom

BRA-b 7 kvm: Innglasset balkong

Kjelleretasje:

BRA-e 7 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken i tredje etasje:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er fliser på veggen over benkeplaten og belysning under overskap. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom i tredje etasje:

Flislagt gulv med termostattyrt elektriske varmekabler. Veggene har malte våtromsplater og himlingen har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig. Rommet har plastsluk og smøremembran.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater og pusset og malt mur.

Himling: Pusset og malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert på badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover åpning av vinduer.
- Varmtvann: Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

- Vannbåren varme: Leiligheten varmes opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer.

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.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger i handelen:

- Kombinert kjøll- og frysenskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Hvitevarer overtas i den stand den er i ved overtagelse. Det gis ingen garantier på disse utover leverandørens egne garantier.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Div. el arbeid.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Flytende plasser på fellesareal. Mulighet for leie av parkeringsplass med el-uttak til motorvarmer og garasje i borettslag, etter ev. venteliste.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 3088641

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme oppvarming. Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Termostatstyrte elektriske varmekabler på bad.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 100 000

Omkostninger kjøper

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 583 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 108 883 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 117 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 120 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostander.

Formuesverdi primærbolig

Kr 616 729 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 466 917 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Tilbud om 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

- Totalbeløp felleskostnader: 7 962 kr i måneden
- Fellesutgifter: 6 800 kr i måneden
- Strøm Kongsvegen BRL: 400 kr i måneden
- Sentralvarme leil.: 762 kr i måneden
- Fellesutgifter inkluderer kabel-TV & internett/fiber, kommunale avgifter, felles strøm, felles forsikring, brøyting, strøing, plenklipping, trappevask, forretningsfører, vedlikehold, renter & avdrag.
- Styret i Kongsvegen borettslag AL har vedtatt å øke de månedlige fellesutgiftene gjeldende fra 1. januar 2026. Økningen kommer som følge av generell prisvekst og behovet for å styrke likviditeten i borettslaget.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 962

Andel Fellesgjeld

Kr 411 047

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 24 805

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kongsvegen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948214121

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Kongsvegen borettslag AL (org. nr. 948 214 121) ligger i Rana kommune og består av 222 boenheter. Forretningsfører for selskapet er Helgeland Boligbyggelag. Selskapets hjemmeside er <https://helgelandbbl.no/>.

Borettslaget har et aktivitetsrom, Fyrhuset, som kan leies ut etter søknad til vaktmester. Det er fellesvaskeri i borettslaget. Ved blokk nr 20 er det en egen plass som kan benyttes til bilvask i sommerhalvåret.

Vedtatte saker:

- Styret i Kongsvegen borettslag AL har vedtatt å øke de månedlige fellesutgiftene gjeldende fra 1.januar 2026.
- Med bakgrunn i ovennevnte foreslår styret at beslutningen i generalforsamling 18.03.2021 omgjøres og besluttet ikke gjennomført.
- De to parkeringsplassene ved restcontainer som har vært brukt til bobiler beholdes som bobilplasser.
- Styret foreslår heller fartsbegrensning på 20 km/t innad i borettslaget. Vedtatt
- Kongsvegen borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

Pågående saker:

- Styret ser for seg at neste større prosjekt vil være fornyelse av taktekke. Det vil i løpet av 2025 bli gjort vurdering av tilstanden.
- Styret har invitert HAF til befaring med mål om å finne en hensiktsmessig løsning.
- I skrivende stund er ikke rapporten fra ESI klar. Styret kommer tilbake med informasjon om status og eventuelle behov for tiltak.
- Styret har startet arbeid med å lagre og systematisere dokumenter elektronisk i portalen som HELBO tilbyr.
- Styret har etablert en support-gruppe på 4 personer med formål å bistå vaktmesteren med diverse reparasjoner og forefallende arbeid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12300107077, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 04-02-2026: kr 7334565
Andel av saldo: kr 33033
(siste termin 30-12-2031)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12135910994, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 04-02-2026: kr 32995579
Andel av saldo: kr 148605
(siste termin 31-12-2057)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12136486762, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 04-02-2026: kr 46401780
Andel av saldo: kr 208984
(siste termin 31-12-2056)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367789089, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04-02-2026: kr 1688630
Andel av saldo: kr 7605
(siste termin 30-06-2053)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367789070, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04-02-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 04-02-2026: kr 2846213

Andel av saldo: kr 12819

(siste termin 30-06-2053)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 477 863,-)

Årsresultat for 2024: -878 837,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret i Kongsvegen borettslag AL har vedtatt å øke de månedlige fellesutgiftene gjeldende fra 1.januar 2026.

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

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 4 Bobilparkering i borettslaget.

Sak 5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22.

Planlagt aktivitet: Styret ser for seg at neste større prosjekt vil være fornyelse av taktekke. Det vil i løpet av 2025 bli gjort vurdering av tilstanden.

Planlagt aktivitet: Styret har invitert HAF til befarings med mål om å finne en hensiktsmessig løsning for avfallssortering.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det er et generelt forbud mot husdyrhold. Det kan søkes til styret om tillatelse for husdyrhold, og det forutsettes at øvrige andelseiere i oppgangen samtykker skriftlig før søknad fremsettes. I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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.

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

Fettfilteret i underkanten av ventilatoren bør rengjøres regelmessig flere ganger i året, avhengig av hvor ofte ventilatoren er i bruk. Ved salg kan kjøper kontakte styreleder ang. ventilator.

Radiatorer på balkong ikke tillatt å montere uten særskilt samtykke og avtale med brl.

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

Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 19, festenummer 1305 i Rana kommune. Andelsnr. 17 i Kongsvegen Borettslag A/I med orgnr. 948214121

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger for leiligheten datert 14.06.1961 for 2. og 3. etasje. Det ble utstedt ferdigattest 26.10.1964. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ferdigattest ble gitt med følgende kommentarer om gjenstående arbeider:

- Berederrom samt WC i kjeller ikke ventilert.
- Samtlige ventildeksler i kjeller ikke montert.
- Stakekumme har ikke støpt bunn.

Innvendig plantegning for leiligheten stemmer overens med dagens bruk, foruten:

- Det er hel vegg mellom kjøkken og bad.
- Det er fjernet en del av vegg mellom kjøkken og stue.
- Det er ikke dør mellom stue og gang.
- Vegg mellom bad og toalettrom er fjernet.

Rana kommune har oversendt tegninger på heiser. Arbeidet ble avsluttet med ferdigattest datert 17.09.2018.

Rana kommune har oversendt fasadetegninger i forbindelse med balkongrehabilitering/fasaderenovering, datert 02.02.2000. Arbeidet ble avsluttet med ferdigattest datert 30.01.2018.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggesgodkjente tegninger og ferdigattest er mottatt, kontrollert og godkjent hos Rana Kommune. Søknadspliktige, interne forandringer i leiligheten er den enkelte andelseiers ansvar.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligområde

Følger reguleringsplan for Langnesområdet (plan-ID 280/219). I henhold til reguleringsvedtektene kan kommunen tillate oppføring av felles garasjebygning for flere blokker.. 1958

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (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

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,- (første visning er inkludert). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 417,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, grunnbokutskrift, kommunal informasjon, opplysninger fra forretningsfører, tilstandsrapport og tinglysingsgebyr sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Ansvarlig megler bistås av

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no

Tlf: 481 53 557

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

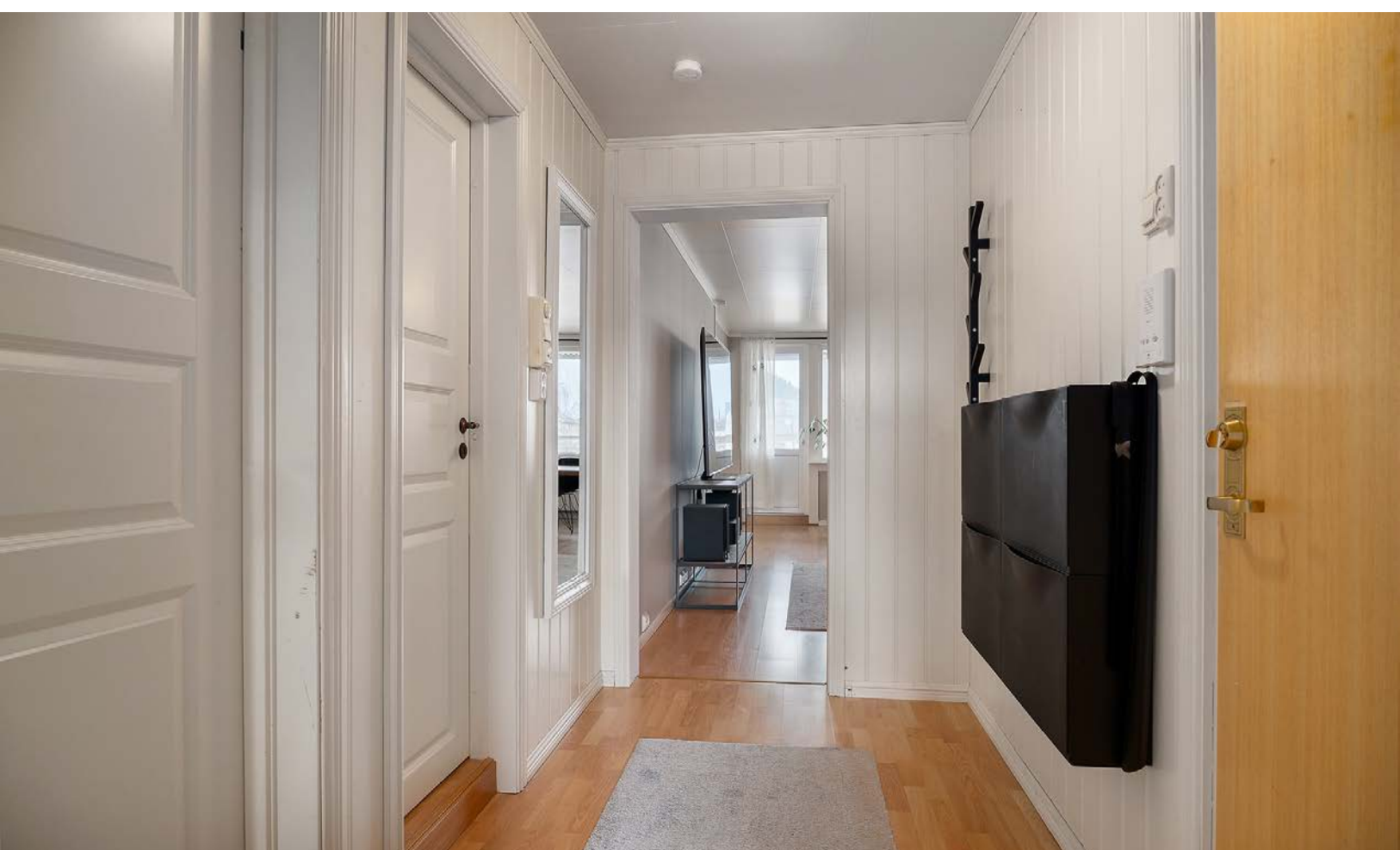
18.03.2026

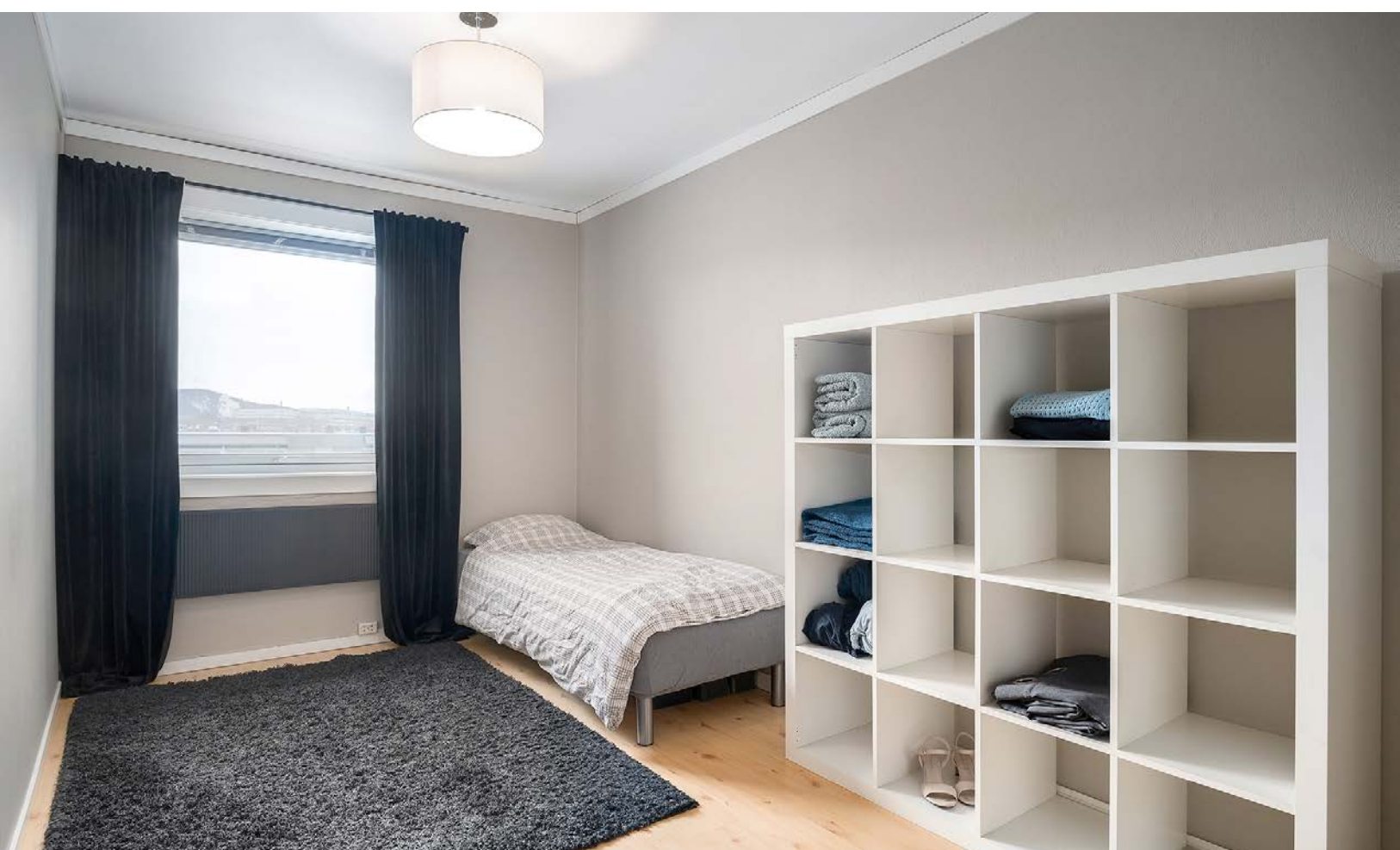




















Langneset 20C

Vedlegg

Tilstandsrapport



3-roms andelsleilighet



Langneset 20 C, 8624 MO | RANA



RANA kommune



gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1305



Andelsnummer 17

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4661

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VO2452

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

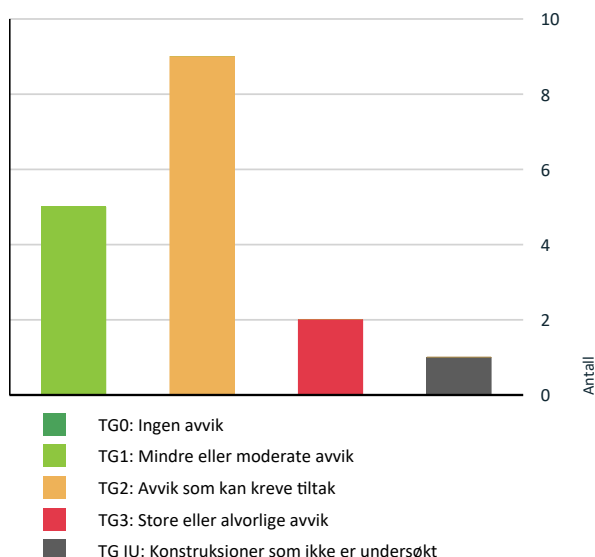
[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet

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

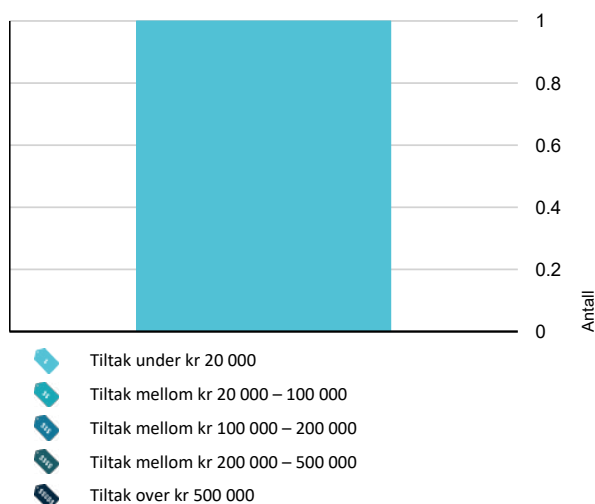
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår

1964

Kommentar

I flg. ferdigattest.

Anvendelse

Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Leiligheten holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.

Terrassedør: PVC dør med 2-lags isolerglassfelt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Veggene har malte plater og pusset og malt mur.

Himlingene har pusset og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

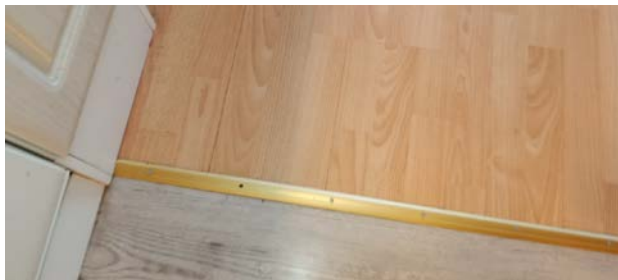
Tilstandsrapport

Det registreres stedvis knirk i gulv ved soveromsdøren.
Det er malingssøl på enkelte lister i stuen.
Hjørnelist i stuen er løs.
Det er registrert fuktsvelling i foringer ved vinduer på innglasset balkong.
Enkelte lister fremstår som for korte.
Åpen plateende ved vegg på soverommet.
Overgangslist på gulvet på kjøkkenet er løs.
Det er registrert store utsparinger i vegger rundt gjennomføringer for radiatorrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring.
Malingssøl på lister i stuen bør fjernes.
Løs hjørnelist i stuen bør festes.
Fuktsvelling i foringer ved vinduer på innglasset balkong bør skiftes.
Lister som fremstår som for korte bør skiftes ut.
Åpen plateende ved vegg på soverommet bør lukkes/dekkes.
Løs overgangslist på gulvet på kjøkkenet bør festes for å forhindre snublefare og ytterligere skade.
Store utsparinger i vegger rundt gjennomføringer for radiatorrør bør tettes.



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i leiligheten (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glippe mellom gulv og terskel enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres overgangslist mellom gulv og terskel for å hindre oppsamling av støv og smuss.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet.

Himlingen har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

List på dørterskelen bør fjernes for å kontrollere om topp tettesjikt har tilstrekkelig høyde.

Konsekvensen av utilstrekkelig høyde på tettesjiktet ved dørterskelen er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rehabilitering av eldre soilsluk er ikke lenger en godkjent løsning.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør det gjennomføres full rehabilitering av sluk og membran for å sikre forskriftsmessig utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse er økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har laminat.

Veggene har malte plater.

Vegg over benkeplaten har fliser.

Himlingene har malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte fronter tar i hverandre.

Folien på benkeplaten er slitt og har enkelte sår.

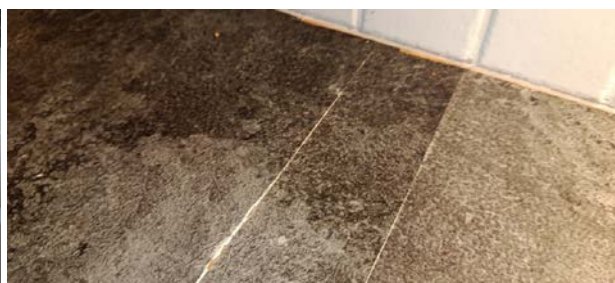
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere fronter som tar i hverandre, samt utbedre eller skifte benkeplate med slitt folie og sår.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid på kjøkkenet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger av kobber. Stoppekran plassert på badet.

Vannledningene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke inkludert i denne vurderingen.

Tilstandsgrad (TG) er satt på grunnlag av den delen av anlegget som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er synlige, er vurderingen basert på alder og kjente opplysninger om installasjonen. Eventuell tilstandsvurdering av vannrør utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Avløpsrørene som ligger utenfor leilighetens grenser omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsgrad (TG) er satt med utgangspunkt i det som er synlig og tilgjengelig inne i leiligheten. Dersom rørene ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon, er vurderingen basert på rørenes alder og tilgjengelig dokumentasjon. Forhold vedrørende avløpssystemet utenfor boenheten må følges opp av borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Det må etableres tilfredsstillende ventilasjon, da manglende ventilerings kan føre til dårlig inneluft, økt fuktighet og risiko for mugg.

Tiltak må avklares med borettslaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i fellestrappegang

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/71 m²

3-roms andelsleilighet: Stue, Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Kjøkken, Innglasset balkong, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 500 000

Tillegg for andel fellesformue	+	24 805
Fradrag for andel felles gjeld	-	411 047

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

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

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langneset 6 A ,8624 MO I RANA 0 m² 1964 1 sov	18-02-2026	1 925 000	1 925 000	373 725	2 298 725	38 961
2 Langneset 26 B ,8624 MO I RANA 0 m² 1964 2 sov	28-01-2026	2 300 000	2 100 000	411 047	2 511 047	36 392
3 Langneset 26 F ,8624 MO I RANA 70 m² 1964 2 sov	28-01-2026	1 990 000	1 990 000	408 044	2 398 044	36 334
4 Langneset 26 E ,8624 MO I RANA 0 m² 1964 2 sov	02-03-2026	2 100 000	2 100 000	411 047	2 511 047	35 872
5 Langneset 22B ,8624 MO I RANA 69 m² 1964 2 sov	09-07-2024	2 150 000	2 000 000	428 561	2 428 561	35 197
6 Langneset 24 C ,8624 MO I RANA 0 m² 1964 2 sov	04-03-2026	2 000 000	1 800 000	403 378	2 203 378	33 385

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	99 444
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	105 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 230 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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

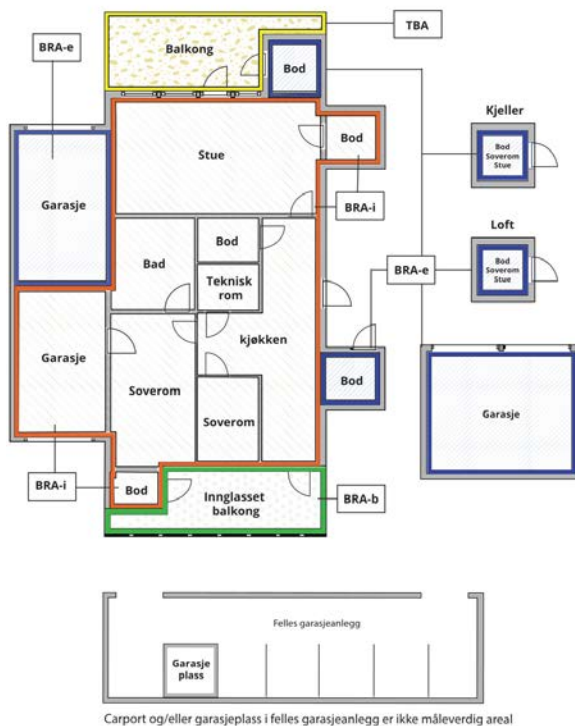
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	71		7	78	
Kjelleretasje		7		7	
SUM	71	7	7		
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken		Innglasset balkong
Kjelleretasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

NB! Det er ikke fremvist dokumentasjon/tinglysning angående disponering av bodene. Hvilke boder som tilhører leiligheten er opplyst av eier/fullmektig, for boder i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Arealet av bodene kan derfor ha endret seg til ev. neste salg. For mer informasjon om regelverket, se tekst nedenfor.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. 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."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. el arbeid.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Emil Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	1305	0	40928.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Langneset 20 C							
Hjemmelshaver							
Kongsvegen Borettslag Al							
Kommentar							
Festeforholdet er ikke kommentert da dette tilfaller borettslagets ansvar.							
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/KONGSVEGEN BORETTSLAG AL	948214121	H0301	Helgeland BBL	Johansen Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
17	100	15 000	24 805 31.12.2025	411 047 04.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	22 000
Omløpsmidler:	7 868 185	Samlet innskuddskapital:	3 352 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 93 298 470
Disponible midler:	5 831 331	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	96 650 570

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,7 km fra sentrum av Mo i Rana. Nærmere bestemt i Langneset (Kongsvegen borettslag). Leiligheten ligger med kort avstand til butikk (400 meter), kjøpesentere, parker, restauranter, helårs hoppbakker i Fageråsen og andre kultur/fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for "Boligområde i Langnes", plan-ID 2019. Ikrafttredelse 22.12.1958.

Om tomten

Felles festet tomt på 40 929 m2. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker. Asfalterte stikkveier mellom boligblokkene.

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 andelen av betydning for kjøper.

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

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

Parkering

Parkering på oppstillingsplass utenfor boligblokken.

Det er mulighet for å søke til borettslaget om garasjeplass. Ta kontakt med borettslaget for ytterligere informasjon om garasjeplass.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmur av betong.

Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.

Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med strøm og radiatorer som er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
616 729	2024	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er formuessverdien kr. 2 466 917,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	11.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	09.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	12.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	11.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	08.03.1962	Godkjente bygningstegninger av boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.10.1964	Det er utstedt ferdigattest for boligblokken.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Emil Johansen

Boligen

Langneset 20C
8624 MO I RANA

1833-20/19/1305/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Nilson elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakter

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Langneset 20C, 8624 MO I RANA

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271660

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

11985181

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

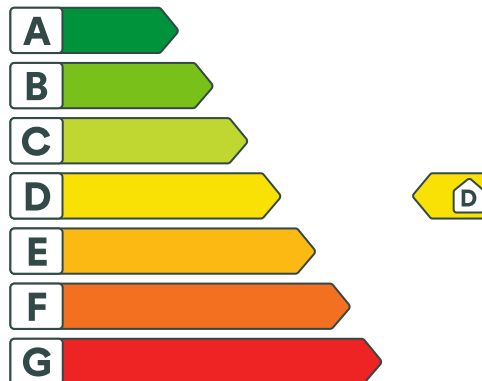
19

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

170,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

238,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 096 kWh



Langneset 20C, 8624 MO I RANA



Detaljering

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



Langneset 20C, 8624 MO I RANA



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

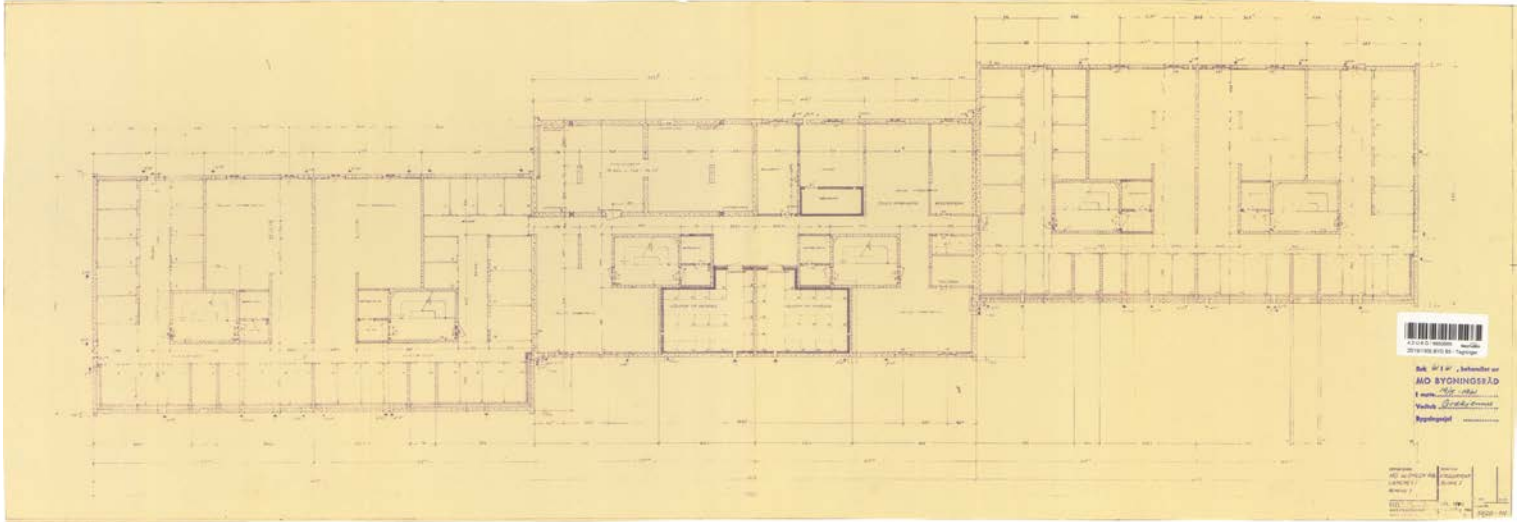


Spørsmål om energiattesten

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

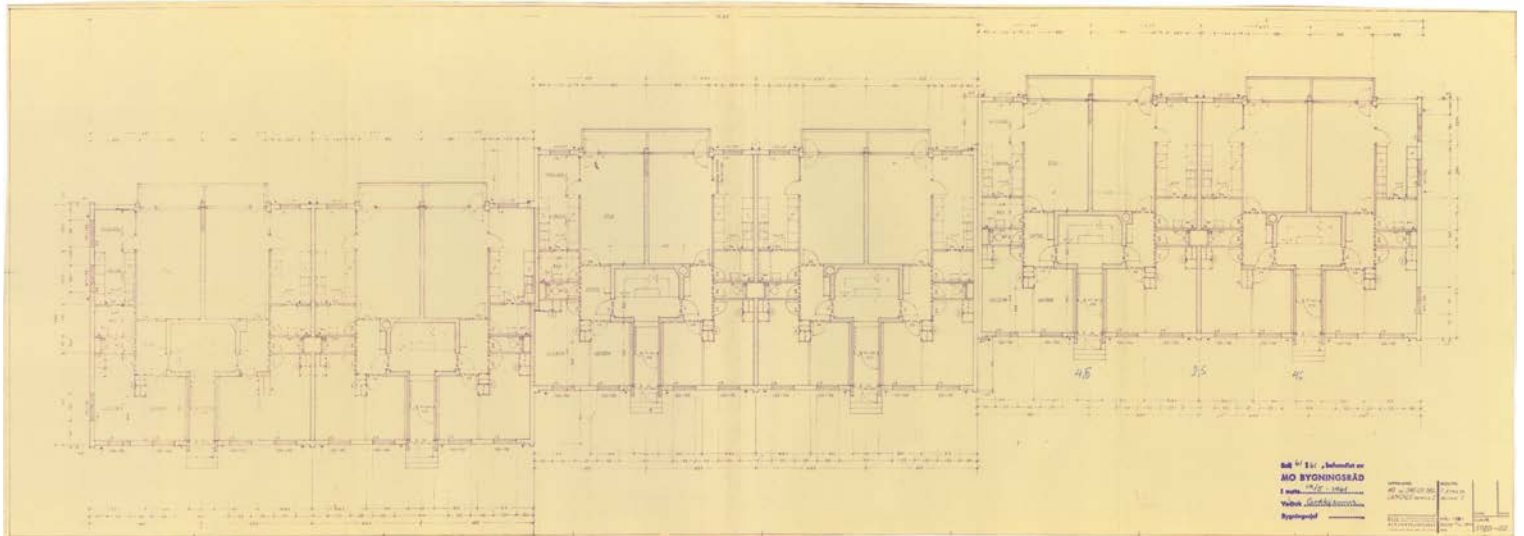
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

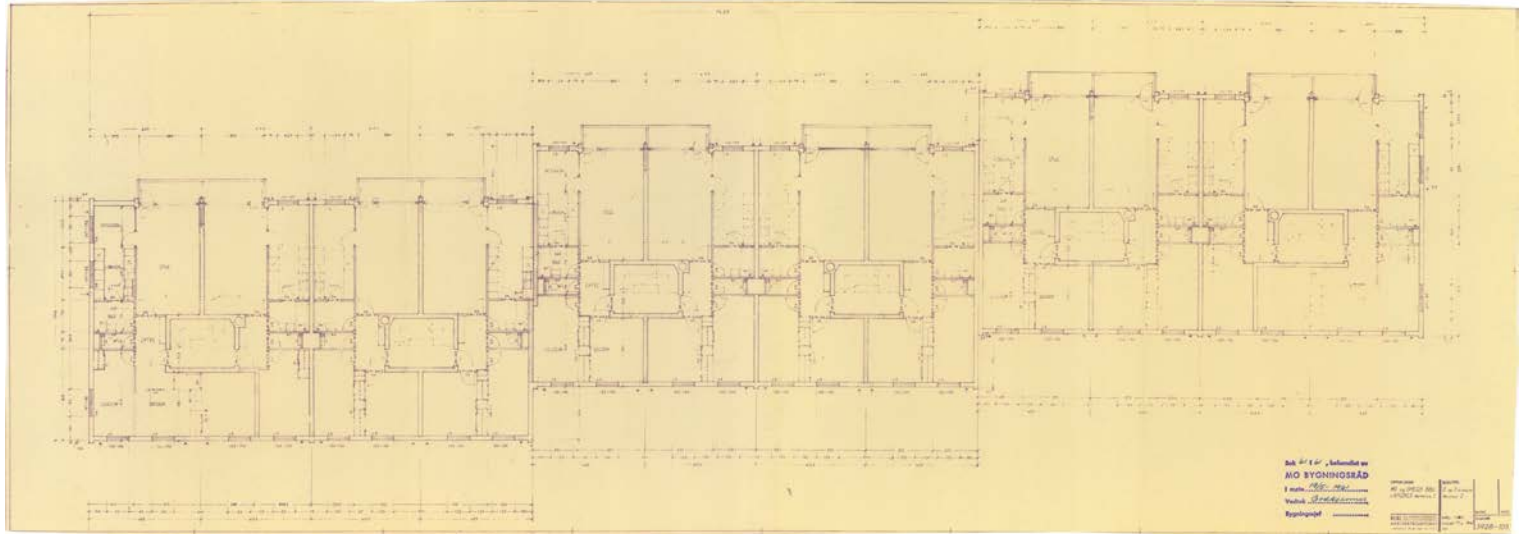
<https://www.enova.no>

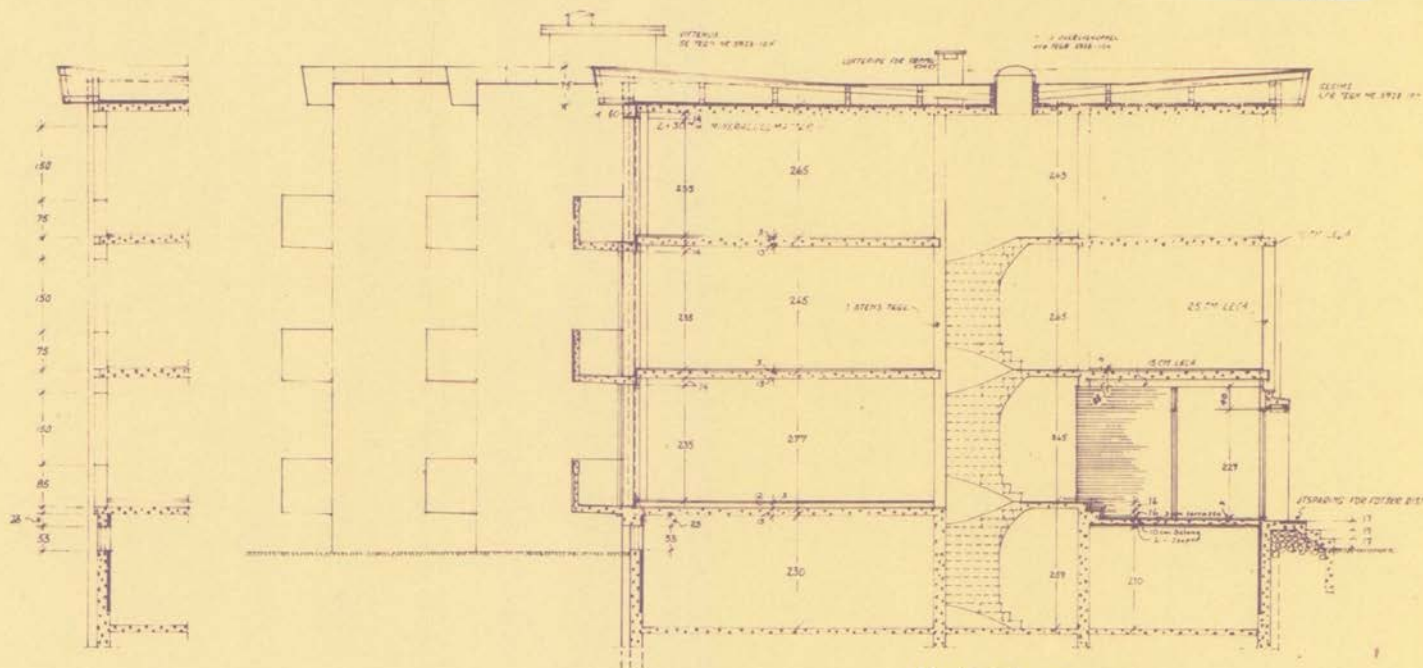


Arkiv: 2010-01-01, bevarad av
MD BYGNINGSRÅD
För: 2010-01-01
Vårsk: 2010-01-01
Revidering: 2010-01-01

Material	Antal	Enhet
Stål	100	kg
Beton	500	m³
Trä	200	m³
Isoleringsmaterial	100	m²
Glösa	100	kg
Plåst	100	m²
Mal	100	kg
Sten	100	m³
Grus	100	m³
Slags	100	m³
Sten	100	m³
Grus	100	m³
Slags	100	m³







SNITT — SPISEKROK

CAYLEASDER,

SNITT - TRAPPEHUS, BALKONG - OG INNGANG

Sak 61/61, behandlet av

MO BYGNINGSRÅD

19/5-1961

Godkinnes

Vedlak *Godrej*

Bygningschef

OFFER GIVER

NO 09 OMEGA BBL

LANGHES I rapprisa

NABL A.S. THERMAL ANALYSIS
LABS. & INSTRUMENTS

ARKITEKTKONTOR ET
Tegnerhusen 87 88 Oslo, Tel. 0243 14

TECHNICAL

SMITT

BLOCK 2

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

10

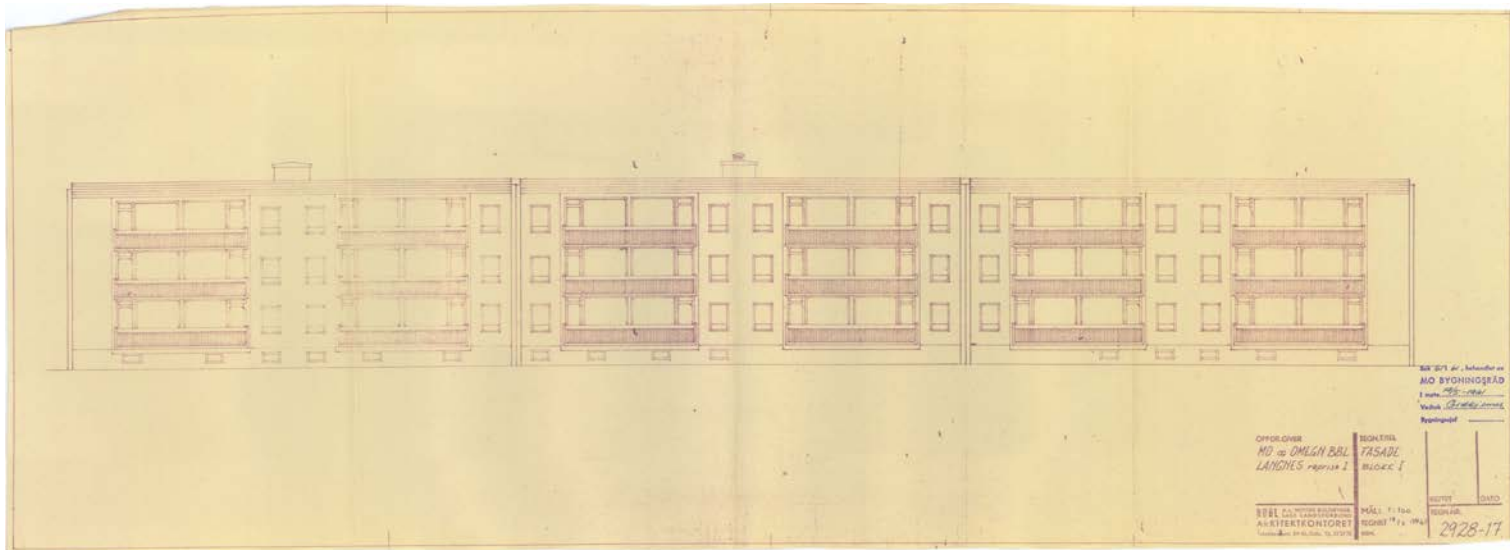
E-MAIL: info@...

103/443 12/1
103/443 12/1

DATE	
------	--

FIGURE NR.

5928-105



RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

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

Det bevitnes at det for herr MoBo, Ranheimgt. 11, Mo.
utførte byggearbeide på tomt nr. 2, kv. 116. g.nr.
b.nr.,
nemlig boligblokk 1.
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente teg-
ninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

1. Berederrom samt WC i kjeller ikke ventilert.
2. Alle ventildeksler i kjeller ikke montert.
3. Stakekummene har ikke støpt bunn.



RANA BYGNINGSVESEN, den 26. oktober 1964.

Rolf Dalen
bygningssjef

G.A.
G. Aurås

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 1 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V ³ r ref.:	17/17	Fndelsdato eier:	25.07.1990
Langneset 20 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Emil J ohansen		
Organisasjonsnr: 948 214 121	Andelsnr:	017		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 287

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 800
M ³ ler:	Strm Kongsvegen BRL: Enhet: 17/17 (15 - 17)	400
Objekt:	Sentralvarme leil. 17 (57 - 13)	762
	Gar. nr 83 (42 - 69)	325

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

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	411 047	Gjeld siste ³ rsoppg.:	431 684
Klient ajourf. l ³ n:	91 266 767,12	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	94 475 087

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12300107077, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 04.02.2026: 7 334 565

Andel av saldo: 33 033

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

Flytende rente

Inngl. balkonger

L³ nenummer: 12135910994, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 04.02.2026: 32 995 579

Andel av saldo: 148 605

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

Flytende rente

Heis

L³ nenummer: 12136486762, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 04.02.2026: 46 401 780

Andel av saldo: 208 984

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

Flytende rente

Refinansiering

L³ nenummer: 16367789089, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 2 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V ³ r ref.:	17/17	Fjdselsdato eier:	25.07.1990
Langneset 20 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Emil J ohansen		
Organisasjonsnr: 948 214 121				

3: Fellesgjeld

Saldo per 04.02.2026: 1 688 630
Andel av saldo: 7 605
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente
L³ n til vedlikehold

L³ nenummer: 16367789070, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.
Rentesats per 04.02.2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04.02.2026: 2 846 213
Andel av saldo: 12 819
Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Grnt boligl³ n, flytende rente
Finansiering nye ytterdrrer

4: SNrskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	24 805	Gjeld:	431 684	Andre inntekter:	1 660
		Utgifter:	22 942		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	017	Partialobligasjonsnr:	017

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralvarme
Heis:	J a		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	3-roms i blokk
Ansienhetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget		
	2 - Felles ansienitet		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 3 av 3

Kongsvegen borettslag AL	V ³ r ref.:	17/17	Fndelsdato eier:	25.07.1990
Langneset 20 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Emil J ohansen		
Organisasjonsnr: 948 214 121				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

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

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

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

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra³ r 2007.

Strømm³ ler m³ avlese ved salg/overdragelse

Vaktmestertjeneste.

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

Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

TIL ANDELSEIERNE I KONGSVEGEN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

INNHold :

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

Innkalling til generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL

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

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Bobilparkering i borettslaget

5 Innkomne saker

- 5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

6 Valg i henhold til vedtekter

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

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2025

Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Bobilparkering i borettslaget

Innledning

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

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

Eierforhold

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

Forslag til vedtak:

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

Dagens parkeringssituasjonen for campingbiler

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

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

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

KONKLUSJON

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

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

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

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

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

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

5. Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

Andelseier foreslår enveiskjøring foran blokk 22.

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

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

med støy.

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

Sak meldt inn av Anne Marie Larsen

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

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

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Arild Bjarne Ulvang

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styreleder for 2 år velges Arild Ulvang.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Trine Lønnberg

Simon Utland-Hansen (etter eget ønske)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Trine Lønberg.

Som styremedlem for 1 år velges Eilif Øyjord.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

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

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Ivar Jakobsen, Hege Olsen og Jan Pedersen

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

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til torsdag 20.03.2025.

Årsrapport Kongsvegen borettslag AL 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

ÅRSMELDING

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

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

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

Årets julekaffe ble arrangert på fyrhuset 3.desember.

VEDLIKEHOLD

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

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

BRANNVERNILTAK

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

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

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

Lagets drift og økonomi

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

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

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 05.03.2025

For Styret i Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

Resultatregnskap 2024 Kongsvegen borettslag AL

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

17 Kongsvegen borettslag AL Utskrift: 27.02.2025

Resultatregnskap 2024 Kongsvegen borettslag AL

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

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

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

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

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

Kongsvegen borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arild Bjarne Ulvang
Styreleder

Helene Hølmo
Styremedlem

Simon Utland-Hansen
Styremedlem

Trine Helen Lønnberg
Styremedlem

Tor Johan Norrmann
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Anleggsmidler

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Note 1 - Personalkostnader

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

Ansatte

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

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

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

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

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 1962 for kr 45 000,-

Note 8 - Bankinnskudd

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

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

Note 9 - Egenkapital

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

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 222.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Note 11 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

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

Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Kongsvegen borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongsvegen borettslag AL

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

Til generalforsamlingen i Kongsvegen borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Mo i Rana, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

Enveiskjøring.

10/11-2023

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

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

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

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

Roar Høckan

Gunnvald Pedersen
Hilde Fridtjofsen

Wiggo Høegsen
Salvig Vabæk
Bente Nora

Inge-Pet Strand

Unni Høegsen

Mona Langseth

Anne Marie Røn

Selga Bruland

Grethe R. Johansen

Killy-K. Johansen

Fatma Dahi

Unni Rølvåg Strand

Marie Einmo Nilsen

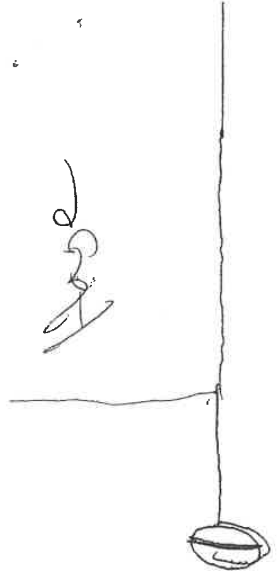
Abd Johansen

Sida 95 av 96

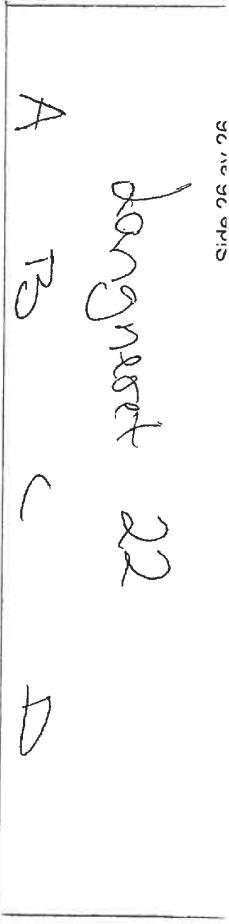
Enveistjoring.



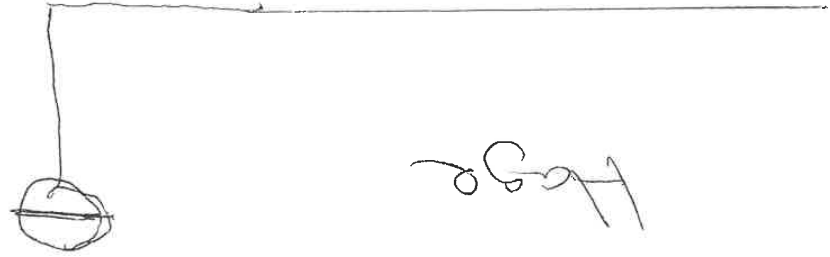
Spjeld +
gjevning



22
dangaset
A B C D



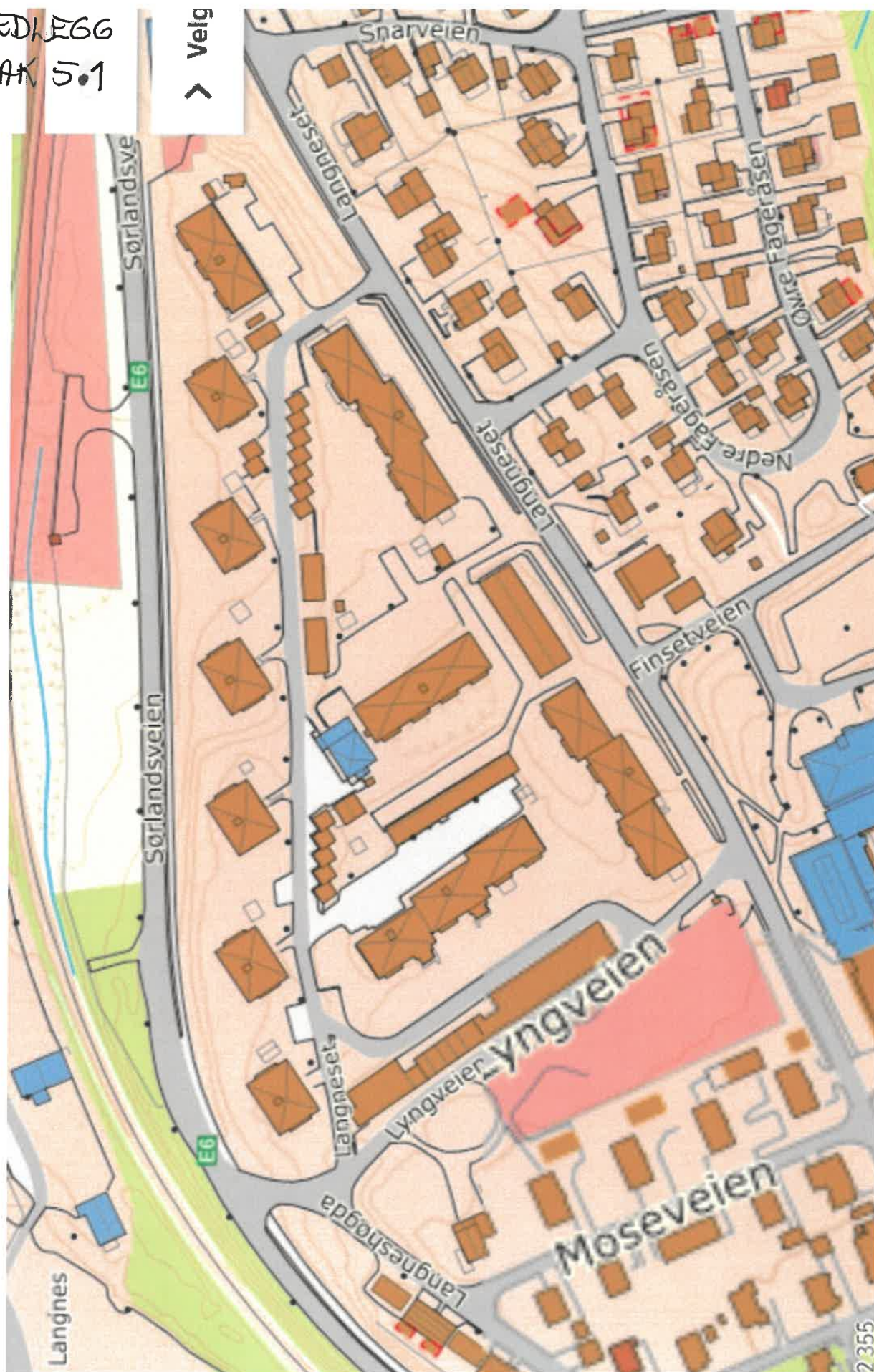
Hoge



Gaasget

VEDLEGG
SAK 5.1

> Velg



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL fredag 12.12.2025 kl. 08:00
- Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Arild Ulvang valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges en vilkårlig andelseier som deltar på generalforsamlingen. Helene Hølmo ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Det ble registrert 28 andelseiere med stemmerett som deltok på generalforsamlingen.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkalling og sakliste godkjennes.

2. Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet priser fra ulike revisorer. Etter nærmere gjennomgang viser det seg at Helgeland Revisjon gir den beste prisen.

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland revisjon som revisor.

Vedtak:

Kongsvegen borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Kongsvegen borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Arild Bjarne Ulvang (sign.)	15.12.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Helene Hølmo (sign.)	15.12.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Fyrhuset i Kongsvegen borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Arild Ulvang 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 underskrive protokollen ble Jim Skogsholm valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 49 andelseiere med stemmerett, derav fire ved fullmakt.

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. Det kom innspill på at styret sjekker status på om det er bomberom i borettslaget.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Bobilparkering i borettslaget

Innledning

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

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

Eierforhold

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

Forslag til vedtak:

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

Dagens parkeringssituasjonen for campingbiler

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

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

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

KONKLUSJON

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

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

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

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

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

Vedtak:

Med bakgrunn i ovennevnte foreslår styret at beslutningen i generalforsamling 18.03.2021 omgjøres og besluttet ikke gjennomført. enstemmig vedtatt.

Med bakgrunn i den beskrevne situasjonen vil styret foreslå at det ikke gis anledning til å parkere bobiler på borettslagets fellesareal. De to parkeringsplassene ved restcontainer som har vært brukt til bobiler beholdes som bobilplasser. enstemmig vedtatt.

5. Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

Andelseier foreslår enveiskjøring foran blokk 22.

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

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

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

Sak meldt inn av Anne Marie Larsen

Vedtak:

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

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

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Arild Bjarne Ulvang

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

Som styreleder for 2 år velges Arild Ulvang.

Som styreleder for 2 år ble Arild Ulvang valgt.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Trine Lønnberg

Simon Utland-Hansen (etter eget ønske)

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Trine Lønberg.

Som styremedlem for 1 år velges Eilif Øyjord. Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

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

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

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

Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Ivar Jakobsen, Hege Olsen og Jan Pedersen

Vedtak:

Som valgkomite ble Hege Olsen, Ivar Jakobsen og Ingvar Møllersen valgt.

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

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

Vedtak:

Som delegater til generalforsamlingen i HELBO ble Arild Ulvang, Helene Hølmo, Trine Lønberg og Eilif Øyjord valgt med Oddveig Tronstad, Sindre Fagernes, Ole Neeraas Bratland og Jim Skogsholm som varadelegater.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til torsdag 20.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 280.000,- hvorav fordelingen internt i styret overlates til styrets medlemmer å bli enige om.

Protokoll for Kongsvegen borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arild Bjarne Ulvang (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Jim Skogsholm (sign.)	20.03.2025

VEDTEKTER

For Kongsvegen borettslag org nr. 948 214 121

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler og informasjon om Kongsvegen borettslag

Epost vaktmester: vaktmester.kbri@gmail.com

Telefon vaktmester: 941 50524

Epost styret: kongsvegenborettslag@gmail.com

Telefon styret: 911 80824

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

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

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

Forretningsfører er Mo og Omegn boligbyggerlag (MOBO).

TRAPPEOPPGANGER

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

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

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

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

INNGANGSDØR EGEN LEILIGHET

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

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

Ved ringeapparatene er det montert navneplate beregnet for navneskilt.

GRILLING/GASS PÅ BALKONGER

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

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

EL-BILLADING -GARASJER - PARKERING

Hybrid -og elbiler skal lades fra godkjent lader.

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

Det er ikke tillatt å benytte kupèvarmer i garasjene.

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

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

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

Vaktmester skal kontaktes før det installeres lader.

Parkering -særskilte behov.

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

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

AVTREKK KJØKKEN/KOMFYR – BAD - TOALET

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

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

RO I LEILIGHETEN

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

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

Hverdager mellom kl 20.00 og kl 07.00

Lørdager etter kl 16.00

Søndager og helligdager skal det være stilt.

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

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

VASKERI I KJELLEREN

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

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

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

KJELLER – FRYSESKAP/FRYSERE

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

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

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

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

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

HEIS

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

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

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

LUFTING OG RISTING AV TØY FRA VINDUER

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

Risting fra vinduer er ikke tillatt av hensyn til naboene.

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

HUSDYR

Det er et generelt forbud mot husdyrhold.

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

AVFALL

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

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

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

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

BOBIL – CAMPINGVOGN – TILHENDER

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

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

BILVASK

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

KLAGER

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

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

MERKING AV POSTKASSE OG RINGEAPPARAT

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

AKTIVITETSROM

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

Styret KBL den 17.10.23



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langneset 20C
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine Langfjell

Telefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre