

aktiv.

Langneset 26F, 8624 MO | RANA

**Koselig 2-roms andelsleilighet i
2. etasje | Sentrumsnær
beliggenhet | Heis | Innglasset
balkong**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602

E-post leonore.forseng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 373 725,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 975 115,-
Felleskostn.: Kr 7 444,-
Eier: Lillemor Dorthea Andersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 56/62 kvm
Tomtstr.: 40194 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 19
Andelsnr.: 69
Fnr.: 1305
Oppdragsnr.: 1807260149

Koselig 2-roms andelsleilighet i 2. etasje | Sentrumsnær beliggenhet | Heis | Innglasset balkong

Velkommen til Langneset 26F!

Her er en 2-roms andelsleilighet i et rolig område, med sentrumsnær beliggenhet. Beliggenheten gir enkel tilgang til bysentrum, dagligvarebutikker og flotte turområder på Mofjellet.

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og har et bruksareal på 62 m². Den har en praktisk planløsning med gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og soverom. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong. Boligen inkluderer to boder i kjelleren og tilgang til felles fasiliteter som vaskerom og forsamlingslokale. Borettslaget har godt vedlikeholdte grøntarealer og asfalterte veier.

Borettslaget er veldrevet, det har stelte uteområder og felles terrasse som blir et hyggelig samlingspunkt på godværsdager.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	67
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm 2 stk. boder i felles kjeller

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, soverom, toalettrom, bad/vaskerom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Terrasse- og balkongareal (TBA) er innglasset balkong.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 2 stk. boder i felles kjeller.

Tomtetype

Festet fellestomt

Tomtestørrelse

40194 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntarealer og interne asfalterte veier, garasjer og parkeringer.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt

kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Langneset, et rolig og sentrumsnært boområde i Mo i Rana. Det er omtrent 1,5 km til bysentrum, hvor man finner kjøpesentre, butikker, kontorer, spisesteder og kafeer. Nærmeste dagligvareforretning, bensinstasjon og Langnes barnehage er også i kort avstand fra eiendommen.

Området byr på flotte turmuligheter, blant annet Finnsetvegen tursti som leder til naturskjønne turområder på Mofjellet. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og næring.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1964. De bygningstekniske konstruksjonene er beskrevet som solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Byggegrunn, fundamenter, drenering og grunnmur er ikke undersøkt, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Informasjon om veggkonstruksjon og utvendige fasader er ikke spesifisert, utover at balkongen har elementvegger med skyvbare glassfelter.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren er av stål/aluminium, balkongdøren er av PVC, og entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Eiendommen har en innglassert balkong med balkongdekke belagt med teppegulv. Ved felles inngangsparti er det en utvendig trapp av strekkmessing med rullestolbane.

Feil og mangler:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Innfesting til vindbrems på balkongdøren er defekt.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Mindre skader på tapet/stie i forbindelse med skifte av kjøkkeninnredningen.

Sprekk i tapete over inngangen til kjøkkenet.

- 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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Våtrom - Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Himlingen er delvis løsnet fra spikerslag og har sell, samt merker etter fukt.

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

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

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

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Hengsel på en av skapdørene på underskapet er løs.

- Spesialrom - Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

- 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.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Verditakst

Kr 1 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning fra 2009 med laminerte skrog og malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med en nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er montert Kitchen Board på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken, og det er belysning under overskapene. Avtrekk er via et sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet ble oppusset i 2009. Veggene har våtromstapet/belegg, og taket har malte himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg, og rommet har panelovn som varmekilde. Badet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avlufting skjer via en ventil i veggen. Det er et eldre soilsluk med plastforing.

Toalettrom

Toalettrommet har banebelegg på gulvet, tapet på veggen og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med et gulvmontert toalett. Avlufting skjer via en ventil i veggen. Hovedstoppekranen er montert ved siden av toalettet.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte plater og malt pusset betonghimlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør er av plast og hovedstammen er av soli.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme.
- Vannbåren varme: Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer.
- Andre installasjoner: Porttelefon er montert.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2009:

- Badet er i flg. opplysninger gitt ved befaring oppusset i 2009.
- Ny innredning kjøkken.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Ekstern lader er installert ved nr 20 for lading av elbiler for beboere som ikke har tilgang til garasjer som gir slik mulighet.
- Moderniseringen av elektrisk anlegg i fellesarealer, boder og garasjer.
- Etablert skilting med 20 km fartsgrense i borettslaget
- Fornye lokale/møbler i fyrhuset, gulvet er slipt og fått ny bonevoks og alle møbler er renset, i tillegg er ny steam oppvaskmaskin installert.

2023:

- Finansiering nye ytterdører.

2018:

- Installert heiser.

2005:

- Nye PVC vinduer med 3-lags glass.

2001:

- Innglassert balkong. Elementvegger med skyvbare glassfelter. Balkongdekke belagt med teppegulv. Rullgardiner og reflektorovn montert.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved kjøp. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.

Parkering

Uspesifisert parkering på borettslagets tomt. Garasje mot venteliste.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protektor Forsikring, polisenummer 3088641

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via radiatorer. Badet har panelovn som varmekilde.

Energimerke

C

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 1 600 000

Omkostninger kjøper

1 600 000 (Prisantydning)

373 725 (Andel av fellesgjeld)

1 973 725 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 975 115 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 984 015 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 986 815 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 545 129 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 180 515 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: 7 444 kr i måneden
- Fellesutgifter: 6 182 kr i måneden
- Strøm: 600 kr i måneden
- Sentralvarme: 662 kr i måneden

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, brøyting, festeavgift, avsetting til vedlikehold, avdrag og renteomkostninger på fellesgjeld. Innboforsikring må den enkelte sørge for selv.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene eller avgjørelser i borettslagets styre som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 444

Andel Fellesgjeld

Kr 373 725

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kongsvegen Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

948214121

Andelsnummer

69

Om borettslaget

Kongsvegen borettslag AL består av 222 boenheter. Borettslaget ligger i Rana kommune og har organisasjonsnummer 948 214 121. Forretningsfører er Helgeland boligbyggerlag (HELBO).

Borettslaget har vaktmestertjeneste, og rengjøring av fellesarealer utføres av et innleid firma. Det er fellesvaskeri og fellesareal i kjelleren beregnet for oppbevaring av blant annet sykler. Borettslaget har også et aktivitetsrom, Fyrhuset, som kan leies. Ved blokk nr. 20 er det en egen plass for bilvask i sommerhalvåret.

Vedtatte saker:

- Kongsvegen borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.
- Styrets informasjon tas til orientering. Det kom innspill på at styret sjekker status på om det er bomberom i borettslaget.
- Med bakgrunn i ovennevnte foreslår styret at beslutningen i generalforsamling 18.03.2021 omgjøres og besluttes 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.
- Styret foreslår heller fartsbegrensning på 20 km/t innad i borettslaget. Vedtatt.

Pågående saker:

- Ekstern lader er installert ved nr 20 for lading av elbiler for beboere som ikke har tilgang til gasjer som gir slik mulighet.
- 2 stk takvifter for ventilasjon er byttet i nr 20.
- Drenering i nr 16 er skiftet.
- Utvendige stoppere for ytterdørene er montert.
- Gamle brannfarlige tørkevifter i nr 6,24 og 26 er erstattet nye tørketromler.
- Ny vaskemaskin i nr 20.
- Fortsatt pågår moderniseringen av elektrisk anlegg i fellesarealer, boder og gasjer. Planen er at dette skal være fullført i løpet av første halvår i år.
- Det er etablert skilting med 20 km fartsgrense i borettslaget.
- Vi har fortsatt å fornye lokale/møbler i fyrhuset, gulvet er slipt og fått ny bonevoks og alle møbler er rensset, i tillegg er ny steam oppvaskmaskin installert.
- HAF har gitt beskjed om at det kommer krav om å forbedre sorteringen av vårt

husholdningsavfall. Konkret betyr dette at vi må bli flinkere til å sortere plast, papp og mat. For å innfri kravene må vi avvikle dagens system med avfallsdunker ved inngangene og gå over til systemet MOLOK.

- En av våre større plenklippere sliter med høye reparasjonskostnader, denne må fornyes.

- Det er kjent at Telenor skal legge ned sitt 2G- system. Vår alarm for heisene går via dette systemet og må derfor fornyes til 5G-systemet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12300107077, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 18-03-2026: kr 7334565

Andel av saldo: kr 30034

(siste termin 30-12-2031)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12135910994, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 18-03-2026: kr 32995579

Andel av saldo: kr 135113

(siste termin 31-12-2057)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12136486762, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 18-03-2026: kr 46401780

Andel av saldo: kr 190009

(siste termin 31-12-2056)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367789089, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18-03-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 18-03-2026: kr 1688630
Andel av saldo: kr 6915
(siste termin 30-06-2053)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367789070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 18-03-2026: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 18-03-2026: kr 2846213
Andel av saldo: kr 11655
(siste termin 30-06-2053)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept. Dersom forkjøpsrett benyttes påløper det forkjøpsrettsgebyr som dekkes av den forkjøpsrettsberettigede.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt salgsoppgaven.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 570 790,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (1 664 274,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Sak 4.1 Riving av de gamle garasjer.
- Sak 4.2 Ytterdør ved strømbrydd.
- Sak 4.4 Ved langvarig strømbrydd.

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

Ervervet av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 19, festenummer 1305 i Rana kommune. Andelsnr. 69 i Kongsvegen Borettslag A/l med orgnr. 948214121

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger stemplede tegninger for blokk datert datert 14.06.1961. Det ble uestedt ferdigattest datert 26.10.1964. Det gjensto følgende arbeider: Samtlige ventildeksler i kjeller, avtrekk over tak, ikke montert. Takluke, for inspeksjon av tak, mangler delvis beslag. Megler har ingen informasjon om arbeidet er utført i ettertid.

Av endringer innvendig i leiligheten er dør mellom bad og kjøkken tettet igjen og vegg mellom stue og kjøkken er delvis fjernet.

Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter som byggegodkjente 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 vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligområde

Følger reguleringsplan for Langnesområdet (plan-ID 219), stadfestet i 1958. Eiendommen er i planen regulert til boligområde. Det fremgår av reguleringsvedtektene at kommunen kan tillate oppføring av felles garasjebygning i én etasje for flere blokker, såfremt det kan passes inn i situasjonsplanen på en tilfredsstillende måte.. 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.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,27% av kjøpesum + andel fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 20 797,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, foto, tinglysningsgebyr, kommunale opplysninger, opplysninger forretningsfører og tilstandsrapport. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Ansvarlig megler bistås av

Leonore Forseng

Eiendomsmegler MNEF

leonore.forseng@aktiv.no

Tlf: 911 74 602

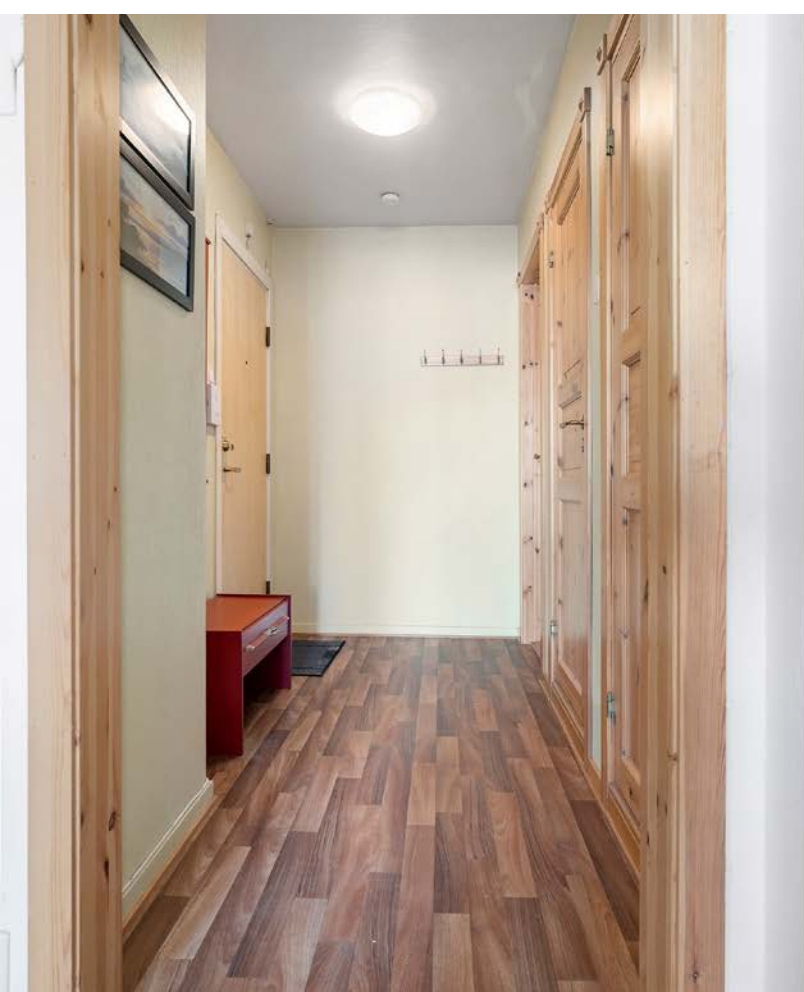
Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979158580

Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

16.04.2026









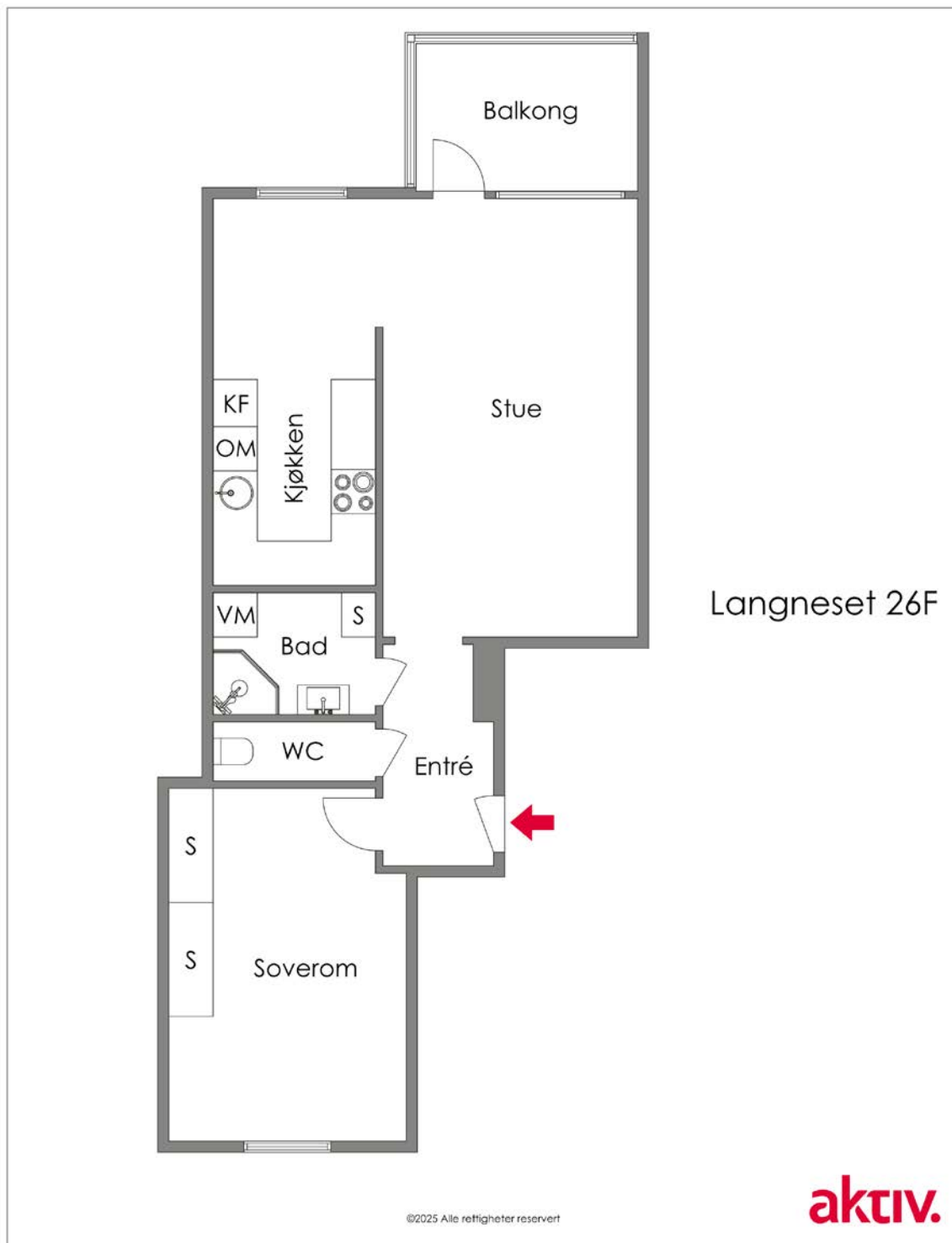

















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Langneset 26F, 8624 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1305
-  Andelsnummer 69

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 10865-1467

Eiendomsverdi ref nr: SV4496

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt, men det må påregnes generell overflateoppussing.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.
Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Kongsvegen borettslag som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglassert balkong.
Elementvegger med skyvbare glassfelter.
Balkongdekke belagt med teppegulv.
Rullgardiner og reflektorovn montert.
Utvendig trapp ved felles inngangsparti av strekkmetall med rullestolbane.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt pusset betonghimlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Felles trappegang med fliskledde ståltrapper og heis. Dette er en del av borettslagets fellesarealer og ansvarsområde.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Garderobeskap på soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er i flg. opplysninger gitt ved befaring oppusset i 2009.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malte himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 115.
Det er eldre soilsluk med plastforing og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og

opplegg for vaskemaskin.

Avlufting fra rommet via ventil i veggen.

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

Omkringliggende konstruksjoner er av betong.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i overflaten.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin ved befaring.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med banebelegg lagt på gulvet, tapet på veggen og malte plater lagt i himlingen.

Gulvmontert toalett. Avlufting fra rommet via ventil i veggen.

Furudør med speil.

Hovedstoppekranen montert ved siden av toalettet.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i overflaten på gulvet uten at det ble funnet noen forhøyede verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler.

Det er installert fjernvarme.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefon montert.

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 05.02.2024.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger stemmer overens med dagens planløsning.

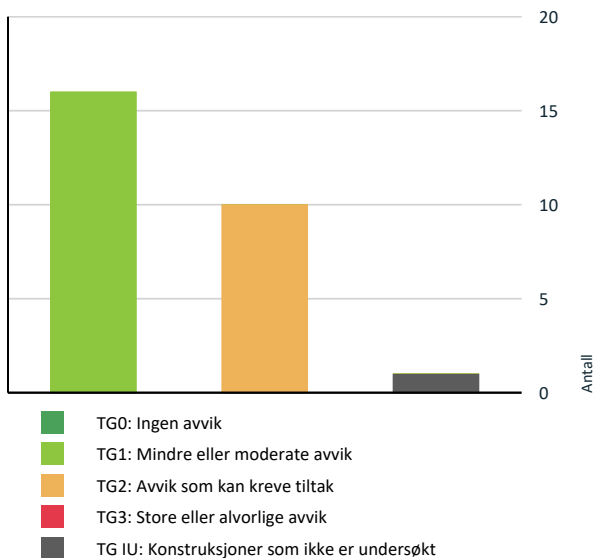
Det foreligger tegninger på nybygg datert 14.06.1961.

Det foreligger tegninger på fasade og balkonger datert 14.02.2000

Det foreligger ferdigattest på nybygg datert 26.10.1964, ferdigattest på fasade datert 30.01.2018, ferdigattest på heiser datert 17.09.2018

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfesting til vindbrems på balkongdøren er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfestningen må utbedres/skiftes.

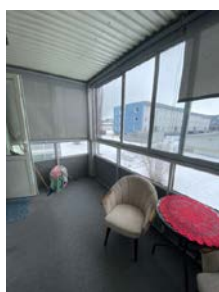
Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglassert balkong.
Elementvegger med skyvbare glassfelter.
Balkongdekke belagt med teppegulv.
Rullgardiner og reflektorovn montert.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvending trapp ved felles inngangsparti av strekkmetall med rullestolbane.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt pusset betonghimlinger.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skader på tapet/stie i forbindelse med skifte av kjøkkeninnredningen.
Spekk i tapete over inngangen til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i forbindelse med generell overflateoppussing av leiligheten



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Målt planavvik gjennom hele stuerommet på 15 mm.

Målt planavvik gjennom hele soverommet på 20 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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trappegang med fliskledde ståltrapper og heis. Dette er en del av borettslagets fellesarealer og ansvarsområde.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommet.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er i flg. opplysninger gitt ved befaring oppusset i 2009.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har malte himlingsplater.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen er delvis løsnet fra spikerslag og har sell, samt merker etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 115.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk med plastforing og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avlufting fra rommet via ventil i veggen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Omkringliggende konstruksjoner er av betong.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i overflaten.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Kitchen Board lagt på veggen mellom overskapene og kjøkkenbenken. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin ved befarings.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Årstall: 2009

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hengsel på en av skapdørene på underskapet er løs.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Skruehull for hengsler må plugges før hengslene kan monteres på nytt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med banebelegg lagt på gulvet, tapet på veggen og malte plater lagt i himlingen.

Gulvmontert toalett. Avlufting fra rommet via ventil i veggen.

Furdør med speil.

Hovedstoppekranen montert ved siden av toalettet.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i overflaten på gulvet uten at det ble funnet noen forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vegg og vindusventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon montert.



1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer.



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

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 05.02.2024.

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

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

Ukjent

Salget er et fullmaktsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

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



TOMTEFORHOLD

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 bygningsakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

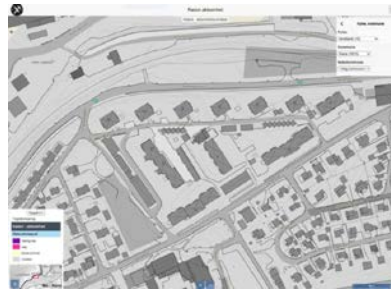
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I flg. radonkart ligger eiendommen i et område med usikker forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/56 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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		1 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	21 502
Fradrag for andel felles gjeld	-	374 188
Konklusjon markedsverdi		1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langneset 26D ,8624 MO I RANA 64 m ² 1964 2 sov	11-09-2025	2 575 000	2 525 000	412 357	2 937 357	45 896
2 Langneset 26E ,8624 MO I RANA 68 m ² 1964 2 sov	17-09-2025	2 700 000	2 600 000	420 197	3 020 197	44 415
3 Langneset 26D ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	08-07-2025	2 600 000	2 600 000	420 197	3 020 197	43 146
4 Langneset 14 ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	06-03-2025	2 250 000	2 225 000	433 941	2 658 941	37 985
5 Langneset 26B ,8624 MO I RANA 69 m ² 1964 2 sov	28-01-2026	2 300 000	2 100 000	411 047	2 511 047	36 392
6 Langneset 26E ,8624 MO I RANA 70 m ² 1964 2 sov	02-03-2026	2 100 000	2 100 000	411 047	2 511 047	35 872
7 Langneset 26B ,8624 MO I RANA 67 m ² 1964 2 sov	17-02-2026	1 900 000	1 850 000	408 044	2 258 044	33 702
8 Langneset 24C ,8624 MO I RANA 66 m ² 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 inkl.strøm, vask av fellesarealer og sentralvarme	Kr.	89 328
---	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	89 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 230 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

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

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.	2 300 000
--	------------	------------------

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	7
Kjeller		6		6	
SUM	56	6			7
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er innglasset balkong.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 2 stk. boder i felles kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer overens med dagens planløsning.

Det foreligger tegninger på nybygg datert 14.06.1961.

Det foreligger tegninger på fasade og balkonger datert 14.02.2000

Det foreligger ferdigattest på nybygg datert 26.10.1964, ferdigattest på fasade datert 30.01.2018, ferdigattest på heiser datert 17.09.2018

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Torill Margaret Åseng	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	1305	0	40928.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langneset 26F

Hjemmelshaver

Kongsvegen Borettslag AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/KONGSVEGEN BORETTLAG AL	948214121	H0202	Helgeland BBL.	Andersen Lillemor Dorthea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
69	100 31.12.2025	12 600 31.12.2025	21 502 31.12.2025	374 188 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	22 200
Omløpsmidler:		7 683 089 Samlet innskuddskapital:	3 352 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 247 764 Langsiktig gjeld (+):	+ 91 266 767
Disponible midler:		5 435 325 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	94 618 867

Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2025. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Langneset i et rolig og sentrumsnær boområde. Det er omlag 1,5 km til bysentrum med kjøpesentre og butikker, kontorer, spisesteder og kafeer m.v. Det er kort vei til nærmeste dagligvareforretning, bensinstasjon og Langnes barnehage. Finnsetvegen tursti som ligger i nærområdet, leder til flotte turområder på Mofjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan 2080 E6 Ytre Langnes - Mobekken. Eldre reguleringsplan. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 10.02.1998
Med formål Gang/sykkelvei samt Blokkbebyggelse.
Reguleringsplan 2019 Boligområde i Langnes. Eldre reguleringsplan. Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 22.12.1958
Med formål Blokkbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt på 40 928,7m² som er opparbeidet med grøntarealer og interne asfalterte veier, garasjer og parkeringer.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten disponere 2 stk. boder i kjelleren. Bodene er merket med nr. 33.
Felles vaske- og tørkerom i kjelleren.
Borettslaget har eget forsamlingslokale som kan leies.
Vaktmestertjeneste.
Kabel-TV: Signal Bredbånd AS - Altibox-avtale. Dekoder følger leilighet ved salg, selger må si opp sin tilknytning ved flytting. Ny beboer må betale kr 500 for tilknytning Signal Bredbånd.
Radiatorer på balkong ikke tillatt å montere uten særskilt samtykke og avtale med brl.
Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.
Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

Kommuneplan

KDP2013 Kommunedelplan for MO OG OMEGN Plantype Kommunedelplan. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.06.2014.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.
Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i Kongsvegen borettslag. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.
Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert 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 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 overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Bebyggelsen

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, småhusbebyggelse og næring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	3088641	Fullverdi		613 665
Kommentar				
Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Forretningsførerinfo	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	3	Nei
Rapport Linea	05.02.2024		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

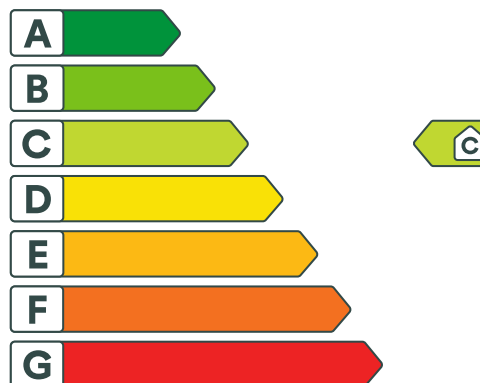
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Langneset 26F, 8624 MO I RANA	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274714
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 11985246
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 19
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0202



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 1964	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
122,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
162,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 154 kWh



Langneset 26F, 8624 MO I RANA



Detaljering

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



Langneset 26F, 8624 MO I RANA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 2: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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



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>

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Langneset 26 F, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: Undermåler JM006449

Anlegget ble sist kontrollert: 05.02.2024

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

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



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

May-Elin Hoem

Torill Margaret Åseng

Boligen

Langneset 26F
8624 MO I RANA

1833-20/19/1305/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ikke bestilt norgespris



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.

TIL ANDELSEIERNE I KONGSVEGEN BORETTSLAG



Jeg taper aldri. Enten vinner jeg eller så lærer jeg.
Nelson Mandela

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

**torsdag 19.mars 2026
kl.17.00 på fyrhuset i Kongsvegen**

INNHOLD :

- Saksliste
- Årsrapport
- Årsregnskap 2025 m/noter
- Revisjonsberetning

Innkalling til generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 19.03.2026 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 saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Riving av de gamle garasjen.
- 4.2 Ytterdør ved strøbrudd
- 4.3 Tillegg i opplysninger for nyinnflyttere ang oppvarming
- 4.4 Ved langvarig strøbrudd

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlem for 2 år
- 5.2 Varamedlem for 1 år
- 5.3 Valgkomite for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2026

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 sakliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Riving av de gamle garasjen.

Riv alle de gamle garasjer som ikke er store nok til å få inn moderne biler i.

Forslag til vedtak: Bygg opp nye som det er plass til moderne biler.

Styrets innstilling: Saken legges fram for generalforsamlingen .

4.2 Ytterdør ved strømbrydd

Ved siste strømbrydd var det ikke mulig å komme inn i Langneset 26E. Vi var prisgitt andre naboer som kunne komme og åpne ytterdøra.

Forslag til vedtak: Forslag til løsning er en utbedring/ endring av dørmekanisme for ytterdør ved strømbrydd for opprettholding av sikkerhet for beboerne.

Styrets innstilling: Saken legges fram for generalforsamlingen.

4.3 Tillegg i opplysninger for nyinnflyttere ang oppvarming

Ved tilfeldigheter ble det meg bekjent at radiatorer ikke må slås av da rørene kan fryse. På soverom er det ikke uvanlig å ville ha det kaldt. Det er ikke alle

førstegangseiere av blokkleilighet som har kjennskap til radiatorer, men er vant til oppvarming med f.eks vedfyring og varmekabler.

Forslag til vedtak: Forslag til endring er at det legges til denne opplysning i Husordensregler og informasjon om Kongsveien borettslag for på den måte å begrense eventuelle skader og ekstra omkostninger for eier av leiligheten.

Styrets innstilling: Saken legges fram for generalforsamlingen.

4.4 Ved langvarig strømbrudd

1) Ved strømbruddet så var det ikke nødlys i oppgangen er ikke det noe som er påkrevd?

2) Ved langvarig strømbrudd er det tenkt på nødaggregat ? Etter 5 timer så var radiatorene kalde og varmt vann borte. Hva kan gjøres med det?

3) Hva kan gjøres med Brannalarmen som sto og Ula fra kl 1630 til kl 1200 dagen etter? Meget ubehagelig.

4) Hva med de garasjeportene som ikke har døråpner ved strømbrudd? vi kom oss ikke inn i garasjen før strømmen kom tilbake .(Port 82)

5) Og er det blitt en løsning på ytterdørene som ikke lot seg åpne ved strømbruddet?

Forslag til vedtak: Tenker at det er sakliste som må gås igjennom av alle andelseiere

Styrets innstilling: Saken legges fram for generalforsamlingen.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Tor Johan Norrmann

Helene Hølmo

Eilif Øijord

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Ulrikke Jakobsen, Helene Hølmo og Tor J. Norrmann.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Ole Neeraas Bratland, Kjell-Arne Corneliussen, Sindre Kristoffersen Fagernes, Jim Skogsholm og Oddveig Jensine Tronstad.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som varamedlem for 1 år velges Ole Neeraas Bratland, Kjell-Arne Corneliussen, Sindre Kristoffersen Fagernes, Jim

Skogsholm og Oddveig Jensine Tronstad.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Hege Olsen, Ivar Jakobsen og Ingvar Møllersen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som valgkomite velges Hege Olsen og Ulrikke Jakobsen.

5.4 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.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 20.03.2025 til torsdag 19.03.2026.

Årsrapport Kongsvegen borettslag AL 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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 2025

Styret har i perioden 26.03.2025 til 10.03.2026 gjennomført 11 ordinære styremøter med hovedvekt på økonomistyring og vedlikehold. Det arbeides kontinuerlig med å utvikle prosedyrer og rutiner for administrasjon av borettslaget. Den årlige julekaffen ble arrangert 9.desember 2025.

VEDLIKEHOLD

I tillegg til ordinært daglig vedlikehold er følgende spesielle vedlikehold/reparasjoner gjennomført i perioden: Ekstern lader er installert ved nr 20 for lading av elbiler for beboere som ikke har tilgang til garasjer som gir slik mulighet. 2 stk takvifter for ventilasjon er byttet i nr 20. Drenering i nr 16 er skiftet. Utvendige stoppere for ytterdørene er montert. Gamle brannfarlige tørkevifter i nr 6,24 og 26 er erstattet nye tørketrommler. Ny vaskemaskin i nr 20. Fortsatt pågår moderniseringen av elektrisk anlegg i fellesarealer, boder og garasjer. Planen er at dette skal være fullført i løpet av første halvår i år. Utfordringen har vært å få tilgang til boder/garasjer som disponeres av beboerne. De totale kostnadene er estimert til 1,5 millioner. Det er etablert skilting med 20 km fartsgrense i borettslaget, Vi har fortsatt å fornye lokale/møbler i fyrhuset, gulvet er slipt og fått ny bonevoks og alle møbler er rensset, i tillegg er ny steam oppvaskmaskin installert.

PLANLAGT AKTIVITET

Som nevnt i informasjonsskriv i høst stiller myndighetene strengere krav til avfallssortering som påvirker også oss. HAF har gitt beskjed om at det kommer krav om å forbedre sorteringen av vårt husholdningsavfall. Konkret betyr dette at vi må bli flinkere til å sortere plast, papp og mat. For å innfri kravene må vi utvikle dagens system med avfallsdunker ved inngangene og gå over til systemet MOLOK. Det vil si 5 punkt i borettslaget hvor alt husholdningsavfall skal kastes. I tillegg må vi ha et sentralt punkt for plastsortering. En av våre større plenklippere sliter med høye reparasjonskostnader, denne må fornyes. Det er kjent at TELENOR skal legge ned sitt 2G- system. Vår alarm for heisene går via dette

systemet og må derfor fornyes til 5G-systemet.

ØKONOMI

Norges Bank har som kjent i løpet av 2025 satt ned renten 2 ganger med til sammen 0.5 prosentpoeng. Vi har i tillegg forhandlet renten ytterligere ned med 0,29 prosentpoeng. På årsbasis gir det en reduksjon med i overkant kr 700000. Styret har i tillegg valgt å bytte forsikringselskap som har gitt kostnadsreduksjon på ca kr 125000. Selv med disse tiltak gir et fortsatt høyt rentenivå, økte priser på kjøp av varer og tjenester store utfordringer. Viser til resultat for 2025 og budsjett 2026.

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i Protektor Forsikring.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 03.03.2026

For Styret i Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2025 Kongsvegen borettslag AL

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		17 718 360	17 452 200	17 718 038	18 118 466
Leieinntekt garasjer/parkering		597 775	600 450	570 000	570 000
Leieinntekt lokaler		5 277	5 277	7 000	7 000
Andre leieinntekter		52 400	33 200	40 000	40 000
Sentralvarmeavgift		2 043 040	2 040 624	2 100 000	2 061 624
Målingsbasert strøm		705 947	715 108	800 000	984 647
Strømagifter		16 110	15 310	9 200	13 877
Strøm elbil-lading		17 674	15 793	20 000	20 000
Motorvarmerleie/park.pl.		2 400	2 250	4 000	4 000
Andre inntekter	1	13 050	11 119	10 000	7 965
Sum inntekter		21 172 033	20 891 331	21 278 238	21 827 579
KOSTNADER					
Lønn ansatte	2	498 473	474 388	550 000	520 000
Andre lønnskostnader	2	218 849	234 924	288 610	241 600
Personalkostnader	2	57 844	64 368	205 041	127 601
Refusjoner	2	-57 640	-2 405	0	0
Styrehonorar	3	279 996	266 535	280 000	288 400
Revisjonshonorar	4	9 438	10 463	7 000	12 124
Forretningsførerhonorar		426 516	550 380	555 983	498 087
HMS-lisens		8 679	5 740	10 000	10 127
Fakturerte vaktmestertjenester		153 492	28 592	100 000	110 000
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		73 239	16 888	20 000	75 000
Drift/vedlikehold	5	2 311 803	4 641 535	1 400 000	1 905 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	19 729	19 076	100 000	250 000
Drift/vedlikehold heiser	5	223 959	374 862	450 000	400 000
Kabel-tv/internett		1 289 716	1 220 576	1 200 000	1 400 000
Forsikringer	6	604 044	570 016	613 530	525 000
Kommunale avgifter		4 276 247	3 909 677	4 197 502	4 600 653
Festeavgift		320 832	317 607	318 000	318 000
Fellesstrøm		947 069	975 318	1 100 000	1 000 000
Strøm elbil-lading		0	0	20 000	20 000
Fjernvarme		2 515 974	2 470 814	2 300 000	2 450 000
Renhold, fellesareal		262 070	266 298	295 000	275 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		30 500	35 324	47 000	100 000
Kontorrekvisita, trykksaker		13 992	11 064	15 000	14 500
Telefon og porto		39 595	13 208	93 000	45 000
Drift maskiner		50 149	32 906	50 000	50 000
Kontingenter		121 808	125 646	111 000	112 974
Andre driftskostnader	7	81 645	85 560	154 700	114 214
Avskrivninger	8	69 730	65 453	91 311	68 437
Sum kostnader		14 847 748	16 784 811	14 572 677	15 531 717
DRIFTSRESULTAT		6 324 285	4 106 520	6 705 561	6 295 862
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		363 354	406 857	30 000	30 076
Rentekostnader		5 023 365	5 392 213	5 257 698	4 755 148
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-4 660 011	-4 985 356	-5 227 698	-4 725 072
RESULTAT		1 664 274	-878 837	1 477 863	1 570 790
Overført udekket tap		0	-878 837	0	0
Overført til dekning av udekket tap		1 664 274	0	0	0

17 Kongsvegen borettslag AL. Utskrift: 26.02.2026

Balanse 2025 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		45 000	45 000
Bygninger		66 812 900	66 812 900
Garasjer		8 623 700	8 623 700
Tilbygg/vindskjermer		376 700	376 700
Andre fellesanlegg		375 568	310 330
Andre anleggsmidler		197 219	233 881
Sum varige driftsmidler	8	76 431 087	76 402 511
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		76 431 087	76 402 511
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		612 372	695 923
Kundefordringer		27 053	8 007
Andre fordringer		0	19
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	7 043 664	7 164 236
Sum omløpsmidler		7 683 089	7 868 185
SUM EIENDELER		84 114 176	84 270 695

Balanse 2025 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		22 200	22 200
Udekket tap		-12 774 655	-14 438 929
Sum egenkapital	10	-12 752 455	-14 416 729
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	91 266 767	93 298 470
Borettsinnskudd	12	3 352 100	3 352 100
Sum langsiktig gjeld		94 618 867	96 650 570
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		236 322	294 561
Mellomregning		78 925	79 806
Leverandørgjeld		1 793 470	1 522 068
Skyldig trekk og avgifter		38 062	33 812
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		69 683	77 547
Påløpte renter		24 955	29 060
Annen kortsiktig gjeld		6 347	0
Sum kortsiktig gjeld		2 247 764	2 036 854
Sum gjeld		96 866 631	98 687 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 114 176	84 270 695
Pantstillelser	13	94 618 867	96 650 570

Kongsvegen borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arild Bjarne Ulvang
Styreleder

Helene Hølmo
Styremedlem

Eilif Øjjord
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 valgadgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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.

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter kr 13 050,- gjelder div. viderefakturering til beboere og fakturering av skade på vegg ifm. påkjørsel.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn til ansatte	498 473	474 388
5120 Ekstrahjelp	141 078	157 380
5150 Opptjente feriepenger	77 772	77 544
5250 Grunnlag for arb.g.avg kollektivpensjonsforsikring	2 092	7 426
5260 Fordel Gruppelivsforsikring	3 231	2 815
5290 Motkonto for gruppe 52	-5 323	-10 241
5400 Arbeidsgiveravgift	44 229	46 213
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	3 966	3 955
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	0	2 934
5423 Trukne pensjonspremier fra ansatte	-13 780	-13 608
5424 AFP-premie / Sliterordningen	11 402	10 393
5431 Gruppelivsforsikring	3 231	2 815
5910 Kantinekostnader	0	685
5920 Yrkeskadeforsikring	7 937	10 038
5941 Opplysnings- og utviklingsfond	858	943
5800 Refusjon sykepenger	-57 640	-2 405
5820 Gr. lag ref. arbeidsgiveravgift	-57 640	-2 405
5821 Motkonto til ref.arb.g.avg	57 640	2 405
Sum	717 526	771 274

Ansatte

Det er ansatt 1 vaktmester i 100% stilling, og midlertig ansatte vaktmestere som tilsammen utgjør 0,36 årsverk. Borettslaget har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innskuddsfond pr. 31.12. utgjør kr. 488 152,- og premiefond pr. 31.12. utgjør kr. 17 685,-. Borettslaget har, gjennom arbeidsgiverorganisasjonen Virke, etablert deltakelse i ordningen for avtalefestet pensjon (AFP). Premien for 2025 utgjorde kr. 11 402,-.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 279 996,-, herav kr 140 000,- til styrets leder.

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 438	10 463
Sum	9 438	10 463

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	119 393	66 685
6602 Drift/vedlikehold VVS	261 904	430 480
6603 Drift/vedlikehold elektro	1 016 530	203 792
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	769 234	291 694
6605 Drift/vedlikehold vaskeri	5 313	0
6609 Drift/vedlikehold festsal og fyrhus	124 429	94 623
6630 Egenandel forsikringskader	15 000	12 000
6645 Nye ytterdører/ringeapparater	0	3 542 260
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	19 729	19 076
6608 Drift/vedlikehold heiser	223 959	374 862
Sum	2 555 491	5 035 473

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	601 631	566 454
7503 Forsikringer maskin	2 413	3 562
Sum	604 044	570 016

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	3 600	0
6430 Leie av kontormaskiner	6 436	8 955
6490 Containerleie/tømming	40 937	37 777
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	549	219
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	734	1 606
7720 Generalforsamling	14 435	11 965
7740 Kurs for tillitsvalgte i boligselskap	0	7 129
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	6 908	6 756
7782 Andre bomiljøkostnader	7 230	8 656
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	816	2 497
Sum	81 645	85 560

Note 8 - 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	58 334		10 000	48 334	2020
Ladestasjon EL-bil	177 320	140 379		17 732	122 647	2022
Plenetraktor & ATV	273 150	62 730		13 939	48 791	2012/2019
Plenklipper	87 343	0			0	2007
Snøfreser	49 900	30 772		4 990	25 782	2021
Inventar	21 266	0			0	2003
Kjøkkenheter	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	30 707		3 612	27 094	2023
Vaskemaskin (nr . 16)	41 672	37 158		4 167	32 990	2023
Tørkevlite (nr . 20)	48 368	41 516		4 837	36 679	2023
Vaskemaskin (nr . 18)	30 092	27 333		3 009	24 324	2024
Tørketrommel (nr . 8)	20 500	18 792		2 050	16 742	2024
Tørketrommel (nr . 12)	20 500	19 475		2 050	17 425	2024
Tørketrommel (nr . 16)	20 500	19 817		2 050	17 767	2024
Tørketrommel (nr . 6, 24, 26)	56 875	0	56 875	948	55 927	2025
Oppvaskemaskin fyrhuset	41 431	0	41 431	345	41 086	2025
Sum varige driftsmidler	82 746 286	76 402 513	98 306	69 729	76 431 088	

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 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21924	7 015 007	7 140 145
1950 Skattetrekkskto 1503.56.04461	28 657	24 091
Sum	7 043 664	7 164 236

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 362 479,79,- i 2025.

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	22 200	22 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-14 438 929	-13 560 092
Årets resultat	1 664 274	-878 837
Sum egenkapital pr. 31.12.	-12 752 455	-14 416 729

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 11 - 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:	4.99 %	4.99 %	4.99 %	4.99 %	4.99 %
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:	46 971 203	33 375 124	8 347 018	1 714 801	2 890 323
Avdrag i perioden:	569 423	379 545	1 012 453	26 171	44 111
Lånesaldo 31.12:	46 401 780	32 995 579	7 334 565	1 688 630	2 846 213
Saldo 5 år frem i tid:	42 808 264	30 595 168	1 377 841	1 524 681	2 569 873

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135910994	20	159 141	3 182 820
	66	151 932	10 027 512
	60	148 605	8 916 300
	56	145 833	8 166 648
	20	135 113	2 702 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136486762	20	223 800	4 476 000
	66	213 663	14 101 758
	60	208 984	12 539 040
	56	205 085	11 484 760
	20	190 009	3 800 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12300107077	20	35 375	707 500
	66	33 773	2 229 018
	60	33 033	1 981 980
	56	32 417	1 815 352
	20	30 034	600 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789070	20	13 728	274 560
	66	13 106	864 996
	60	12 819	769 140

Pantegjeld

	56	12 580	704 480
	20	11 655	233 100
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367789089	20	8 144	162 880
	66	7 776	513 216
	60	7 605	456 300
	56	7 463	417 928
	20	6 915	138 300

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	3 352 100	3 352 100
Sum	3 352 100	3 352 100

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 75 915 500,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 94 618 867,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	5 831 331	8 593 515
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 664 274	-878 837
Tilbakeføring avskrivninger	69 730	65 453
Avdrag langsiktige lån	-2 031 703	-1 857 209
Påkostninger	-98 306	-91 592
B. Årets endring disponible midler	-396 005	-2 767 175
C. Disponible midler	5 435 326	5 831 331
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	7 683 089	7 868 185
Kortsiktig gjeld	-2 247 764	-2 036 854
Disponible midler	5 435 326	5 831 331

Resultat og balanse med noter for Kongsvegen borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongsvegen borettslag AL

Styreleder	Arild Bjarne Ulvang (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Tor Johan Norrmann (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Eilif Øijord (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Helene Hølmo (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Trine Helen Lønnberg (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Kongsvegen borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsvegen borettslag AL som viser et overskudd på NOK 1 664 274. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

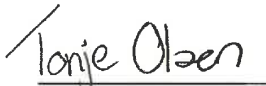
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Mo i Rana, 04.03.2026
Helgeland Revisjon AS


Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

Valg 2026 Kongsvegen borettslag.

Sittende Styret

Arild Ulvang	416 90 248	leder
Eilif Øyjord	992 59 465	styremedlem
Trine H. Lønnberg	415 73 041	styremedlem
Helene Hølmo	957 01 704	styremedlem
Tor J. Norrmann	908 21 483	styremedlem

Valgkomiteens forslag

ikke på valg	-----
på valg	Ulrikke Jakobsen
ikke på valg
på valg	Gjenvalg
på valg	Gjenvalg

Vara til styret

Oddveig Tronstad	902 77 199	På valg	Gjenvalg
Ole N. Bratland	902 29 587	på valg	gjenvalg
Sindre K. Fagernes	942 58 945	på valg	gjenvalg
Jim Skogsholm	470 20 454	på valg	gjenvalg
Kjell Arne Corneliussen	970 19 830	på valg	gjenvalg

valgkomite

Hege Olsen	402 26 327	gjenvalg
Ingvar Møllersen	911 74 706	
Ivar Jakobsen	91370066	

Ny medlem **Ulrikke Jakobsen** tlf.94137671
Langneset 26

valgkomiteen 2026

Hege Otte Olsen
sign

Ingvar Møllersen
sign

Ivar Jakobsen
sign

Dokumentet er ikke signert da det er elektronisk godkjent.



BOLIGSERVICE HELGELAND

TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

Vaktmester & Bygghrift

- ✓ Vedlikehold og reparasjoner
- ✓ Plenklipp og snørydding
- ✓ Avfallshåndtering
- ✓ Tilsyn og ettersyn
- ✓ Snekkerarbeid
- ✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg
- ✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
- ✓ Dokumentasjonshåndtering

Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av**
brannslukkere og
brannslanger

 **Salg av brannslukkere,**
røykvarslere og
brannutststyr

 **Varmepumper**

- ✓ Installasjon av varmpumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmpumper

**VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND**



**Erfaring og
profesjonelle
fagfolk**



**Pålitelig service
og raskt oppfølging**



**Kvalitet, trygghet
og lokalkunnskap**



post@boligservicehelgeland.no



Telefon: 751 55 557

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 sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

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 besluttes 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 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 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 heleparkeringsarealet 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 Corneliusen.

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

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

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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er 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 (enkeltpersoner) 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 andelseierens eller ektefellens 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 brukers 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, sikringskap 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, sikringskap 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 oppsteking 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.kbrl@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 tildes 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 - TOALETT

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 – TILHENGER

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.

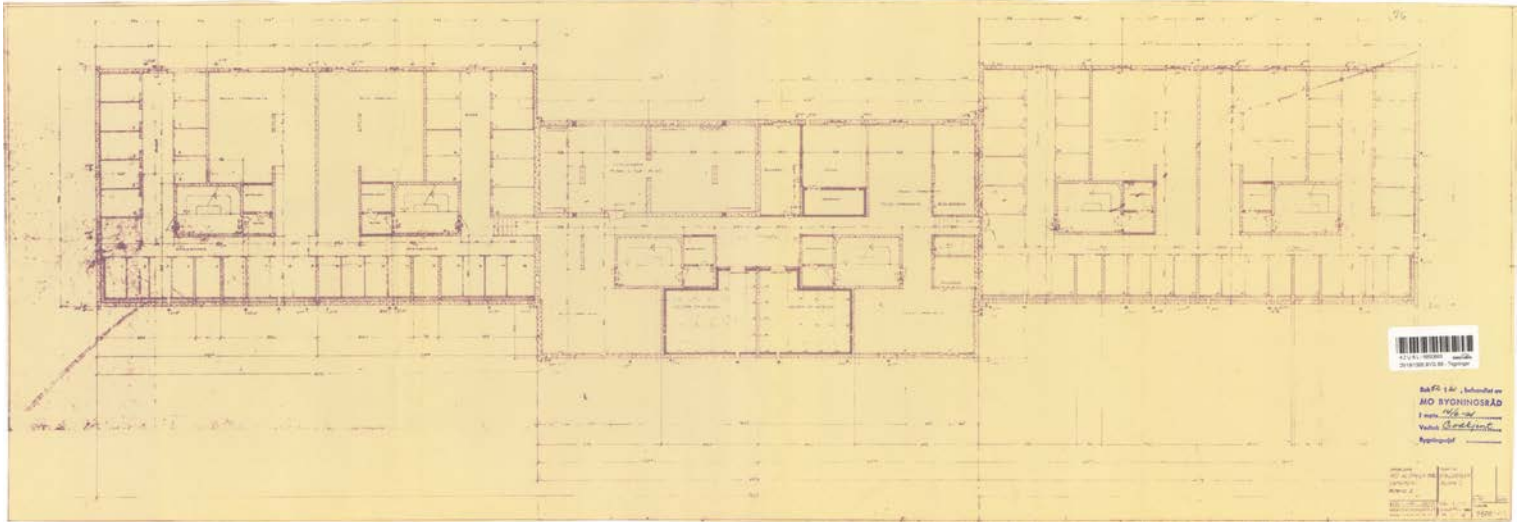
MERKING AV POSTKASSE OG RINGEAPPARAT

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

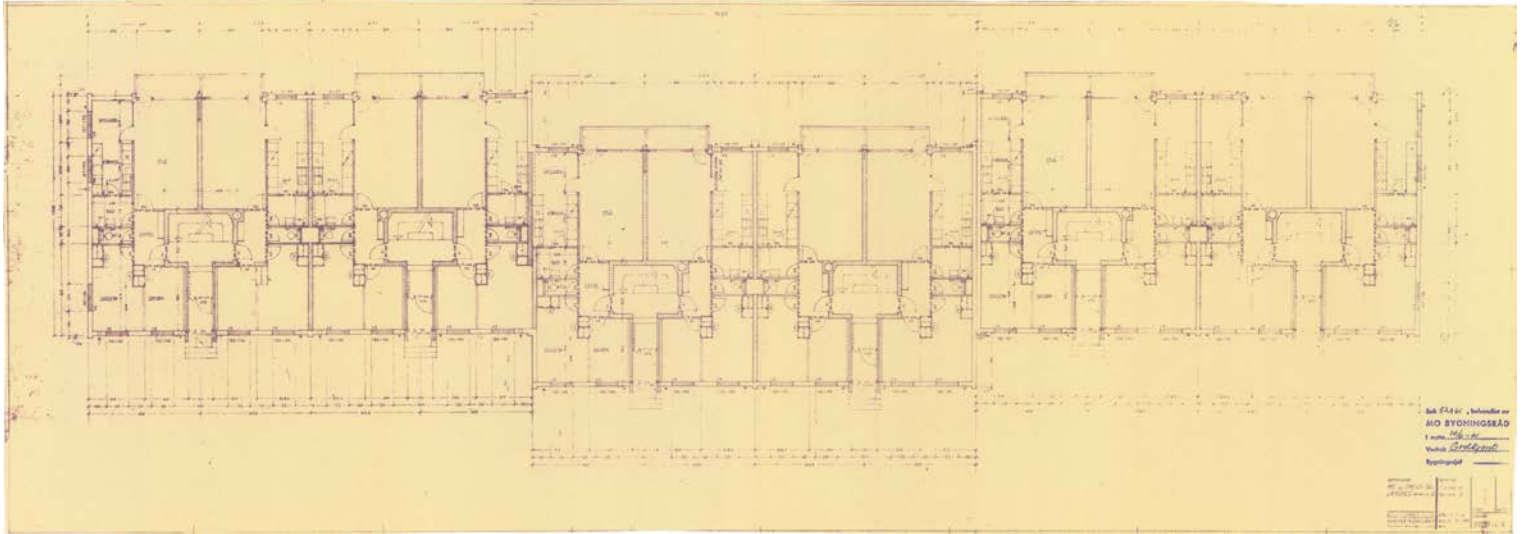
AKTIVITETSROM

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

Styret KBL den 17.10.23

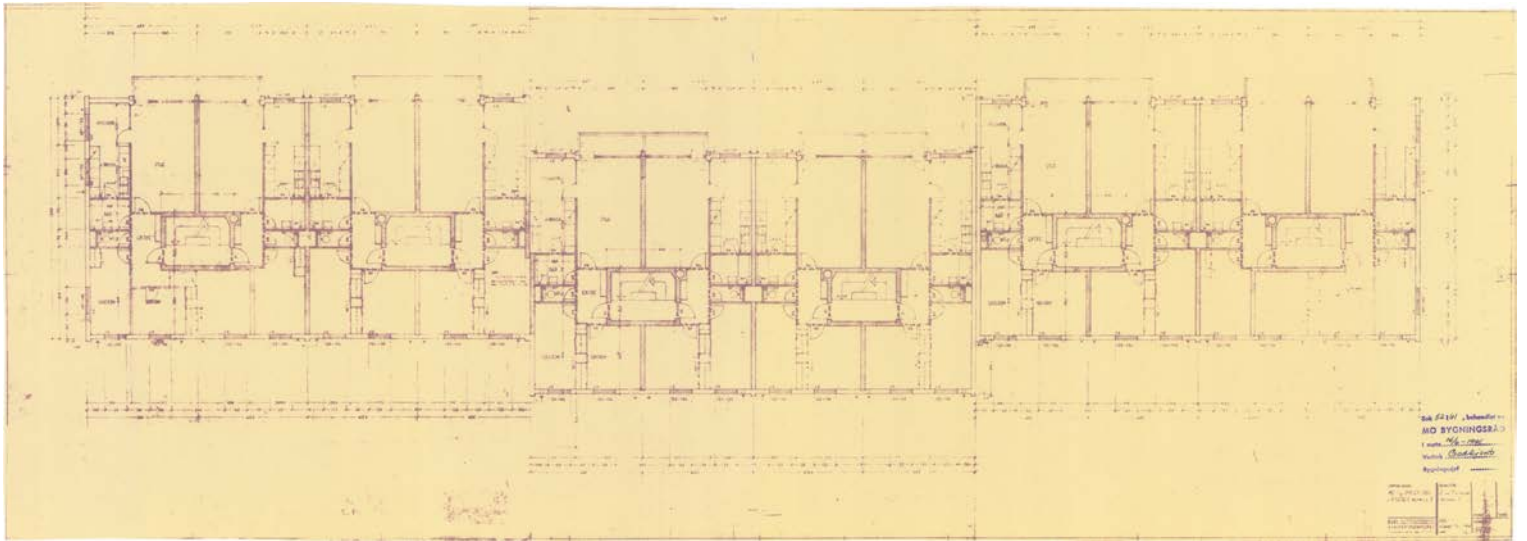


MO BYGNINGSRÅD
Forsknings- og
Vedligeholdelses-
afdelingen



Sk. F. 181 - skolor
HÖRBYGGSKOLA
1888
Arkitekt
S. J. J. J.

Sk. F. 181	1888
Arkitekt	S. J. J. J.
Byggnads	



RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

Attest nr.

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



42 U 6 M / 6850894 Geomikk
20/19/1305 BYG B1 - Ferdiggattest

Det bevitnes at det for herr W. O. P. Rønheimgt. 11. No.
utførte byggearbeide på tomt nr. 2, kv. 116. g.nr.
b.nr.,

nemlig boligblokk 2.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

1. Samtlige ventildeksler i kjeller, avtrekk over tak, ikke montert.
2. Takluke, for inspeksjon av tak, mangler delvis beslag.

RANA BYGNINGSVESEN, den 26. oktober 1964.

Rolf Dalen

bygnings sjef

G. A.
G. Aurås



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 nettkrenkelseser
- 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 brukt bolig. 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 26F
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leonore Forseng

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre