

aktiv.

Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA

**2-roms selveierleilighet i
Furuholmgården. Parkeringsplass
og romslig bod medfølger.**



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857

E-post susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld:	Kr 32 123,-
Omkostn.:	Kr 63 185,-
Total ink omk.:	Kr 2 545 308,-
Felleskostn.:	Kr 2 996,-
Selger:	Hanne-Marie Hauknes Odd Iver Hauknes
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	42/49 kvm
Tomtstr.:	1932 kvm - fellestomt
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 20, bnr. 18, fnr. 929 snr. 112 og 129
Oppdragsnr.:	1807260001

2-roms selveierleilighet i Furuholmgården. Oppvarming og strøm inkl. i felleskostnader.

Velkommen til Kaialundveien 18D!

Velkommen til denne sjarmerende selveierleiligheten i Furuholmgården. Med sin sentrale beliggenhet får du kort vei til byens fasiliteter, noe som gjør boligen ideell for studenter, førstegangskjøpere, enslige eller pendlere.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har et bruksareal (BRA-i) på 42 m². Planløsningen er godt utnyttet og består av entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Fra stuevindu kan du nyte en hyggelig utsikt ned mot den flotte Nordlandsparken.

Med leiligheten medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller, samt en romslig bod på ca. 7 m². Bygget har heis, noe som gir enkel og komfortabel adkomst til din nye leilighet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	69
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 kvm: Bod.

3. etasje

BRA-i: 42 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Tomtetype

Festet - fellestomt.

Tomtestørrelse

1932 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt. Areal oppgitt i henhold til opplysninger fra forretningsfører. Tomten er forholdsvis plan, og er asfaltert. Gruneier: Meyergrunn AS.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg i Mo sentrum, nærmere bestemt i 3. etasje i Furuholmgården.

Fruholmgården er en bygård med lang historie i Rana, som fortsatt er en flott bygning i sentrum. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum og alle fasiliteter som eksempelvis butikker, kjøpesenter, restauranter, uteliv, kultur, offentlig transport, universitet, m.m.

Adkomst

For nærmere beskrivelse av beliggenhet og adkomst, se kart i Finn-annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved inngangsdøren ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av bygningen i henhold til tilstandsrapport:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1954. Saltakonstruksjon med ark og takopplett. Yttertaket er tekket med profilerte stålplater. Yttervegger og fundamentering av betong. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og stål/aluminiums hovedytterdør. Utvending vedlikehold av bygningsmassen tilfaller sameiet Furuholmgården. For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Generell. Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken - Avtrekk. Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Ved befaring ble ventilator testet og det var dårlig avtrekk fra den.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer. Avvik: Slitte vindusforinger på soverommet.
- Overflater. Avvik: Noe slitt og utidsmessige overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Kjøkken - Overflater og innredning. Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. I skapet hvor oppvaskmaskinen har vært montert er det en del fuktsvelling i skrog og bunnplate. Påkoblingen for avløpslangen til oppvaskmaskinen er ikke tettet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon. Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tak - og veggkonstruksjon. Utvending vedlikehold av bygningsmassen tilfaller sameiet Furuholmgården.
- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktmålinger da omsluttete vegger er i betong. Ved indikasjonssøk etter fukt i gulvoveflatene ble det ikke registrert noen forhøyede verdier i gulvoverflatene.

Verditakst

Kr 2 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Nilsen Elektro Installasjon AS, 2025

Beskrivelse: Jordingsfeil på stikkontakt i soverommet, kjøkken (kjøleskap) og amatørmessig installasjon av stikk til oppvaskmaskin. Alt avdekket av kontroll av kraftlaget (LINEA) i januar 2025.

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

Ja

Faglært arbeid: Nilsen Elektro Installasjon AS, 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i henhold til krav fra Linea.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2004

Beskrivelse: Stikk til oppvaskmaskin. Samt fjerning av to fastmonterte lampetter i stue (i 2022).

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

Ja

Beskrivelse: Planer om Omregulering til hotellvirksomhet i 1.etg.

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

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen

Beskrivelse: Fullstendig renovering av hele bygget. Blant annet bygging av leiligheter på loft i 5. etg.

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

Ja

Beskrivelse: Planer om Bygging av balkonger i 3.etg.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025

Beskrivelse: Feil på Oppvaskmaskin. Den er fjernet.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap og avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og kjølfrysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt nedforet platehimling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servanttopp. Det er opplagt vann og avløp til vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Belagt med en kombinasjon av parkett og laminat.

Vegger: Vegger med malt glassfiberstrie.

Himling: Himlinger i hovedsak med malte slette plater. Malt betonghimling på soverom.

Dører: Malte formpressede dører.

Garderobeskap:

Garderobeskap med speilfronter montert i entré.

Elektrisk anlegg:

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles gang. Anlegget ble sist kontrollert av Linea 09.01.2025. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soil.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Det er installert fjernvarme for hele bygningsmassen.
- Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg.
- Andre installasjoner: Porttelefonen i gang er ikke i bruk. Det er en løsning via telefon.

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, og er som følger: Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det medfølger egen merket parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP563310

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Eiendommen ligger i et område med usikker forekomst av Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ervervsbegrensninger

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er installert fjernvarme for hele bygningsmassen. Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg. Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Stipulert strøm er inkludert i månedlige felleskostnader.

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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte leilighet)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte parkeringsplass)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 185 (Omkostninger totalt)

75 085 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 885 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 513 185 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 525 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 527 885 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i månedelige felleskostnader. 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.

Eiendomsskatt

Kr 2 105 for år 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 482 830 for år 2024.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 931 321 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 Eiendomsmedling 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

Eierbrøk

45/4378

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 996

Felleskostnader inkluderer

Oppgitte felleskostnader er pr. 03.02.26, og fordeler seg slik:

Felleskostnader kr. 2 496

Stipulert strøm kr. 350

Garasje plass kr. 150

Felleskostnadene dekker blant annet:

Felles forsikringer, kommunale avgifter, renovasjon, fellesstrøm, grunnpakke kabel-tv/ internett, drift/ vedlikehold, renhold fellesareal, styrehonorar, forretningsfører honorar, m.v.

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

Andel Fellesgjeld

Kr 32 123

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Furuholmgården

Organisasjonsnummer

986663614

Om sameiet

I henhold til vedtekter består sameiet av 29 seksjoner hvorav 24 leilighetsseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Eiendommen er seksjonert. Seksjonering av en eiendom gir hver enkelt en eksklusiv bruksrett til sin egen bruksenhet, og forholdet mellom sameierne her reguleres av

eierseksjonsloven av 2017. Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Tinglyst seksjoneringsbegjæring datert 28.12.2001 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tegning i forbindelse med seksjoneringen viser riktig plassering og størrelse på leiligheten, men inneholder ingen rombenevnelse.

Ny seksjoneringslov trådte i kraft 01.01.2018. Forut før 2018 var det ingen samhandling mellom det å seksjonere en enhet, og om denne var lovlig i henhold til plan- og bygningsloven. Det er derfor ingen garanti for at boligseksjoner etablert forut før 2018 lovlig kan benyttes til beboelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12138163324, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 03.02.2026: 1 196 436

Andel av saldo: 14 357

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2038)

Flytende rente

Innfrielse løpende lån + vedl.hold

Lånummer: 15160606360, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 03.02.2026: 1 480 485

Andel av saldo: 17 766

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2044)

Flytende rente

Vedlikehold

Forkjøpsrett

I henhold til vedtekter: Ved salg av leilighet i sameiet, etableres det en ordning med forkjøpsrett, hvor Sameiet Furuholmgården gis rett til å gå inn i høyeste bud. Ordningen gjelder salg av leiligheter under 50 kvadratmeter. Ordningen administreres av styre. I følge styreleder er det 7 dagers avklaringsfrist i forbindelse med forkjøpsretten.

Forkjøpsretten vil bli avklart i etterkant av bud/aksept.

Oppsummering generalforsamling

Oppsummering av siste årsmøte avholdt 08.04.2025:

- Valg av møteleder.
- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.
- Årsregnskapet godkjennes.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av varamedlem.
- Valg av valgkomite.
- Styrets godtgjørelse settes til kr 48000 styret fordeler selv beløpet mellom seg.

Oppsummering av ekstraordinær årsmøte avholdt 09.12.2025:

- Valg av møteleder.
- Innkalling og saksliste godkjennes.
- Selskapet PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges som revisor for Sameiet Furuholmgården

Fullstendige protokoller ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver eller leietaker i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven, og kjøper er pliktig til å følge disse.

Dyrehold

I henhold til husordensregler: Husdyr som er til sjeanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. I særskilte tilfeller kan styret behandle saken.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 18, festenummer 929, seksjonsnummer 112, og 129 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter (snr. 112 - leiligheten) som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1954/380-41/72 25.02.1954 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 388

PANT FOR FORFALT FESTE AVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1833 GNR: 20 BNR: 18 FNR: 929

1954/2495-1/72 25.10.1954 ** NYE VILKÅR

2001/6577-1/72 28.12.2001 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 112

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 45/4378

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter (snr. 929 - garasjeanlegg) som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1954/380-41/72 25.02.1954 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 388

PANT FOR FORFALT FESTE AVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1833 GNR: 20 BNR: 18 FNR: 929

1954/2495-1/72 25.10.1954 ** NYE VILKÅR

2004/1950-1/72 07.05.2004 OBLIGASJON

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 6 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND

ORG.NR: 937 904 029

GJELDER FESTE

2001/6577-1/72 28.12.2001 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 129

Formål: Næring

Sameiebrøk: 616/4378

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tegninger/ferdigattest/brukstillatelse

Rana kommune har oversendt stemplede tegninger fra byggeår datert 24.11.1953, samt tegningssett fra 23.10.1996. Begge tegninger viser denne seksjonen som hybel. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger og dagens bruk:

- Areal vist som bad og kjøkken er tatt inn i denne seksjonen. Den er derfor betydelig større enn tegningen viser.
- Areal inntegnet som bad og gang er i dag bad.
- Areal inntegnet som kjøkken benyttes i dag som soverom.
- Bad og gang i opprinnelig hybel er i dag gang.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon som viser at denne bruksendringen er søkt om eller godkjent. Det foreligger heller ikke brukstillatelse eller ferdigattest på forholdet. Det skulle sannsynligvis ha foreligget en brukstillatelse for å lovlig kunne ta seksjonen i bruk som egen boenhet.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/ brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen befinner seg i et område med kombinert regulering, som for eksempel bolig/forretning/bevring/tjenesteyting/hotell.

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplan:

Id 2180

Navn: Detaljregulering for kvartalet Furuholmgården

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 05.01.2022

Delarealer: Fortau, uteoppholdsareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål, annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen omfattes av kommuneplan med ID KDP2013 "kommunedelplan for Mo og omeng" med ikraftttredelse 16.06.2014. Kommunedelplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Kommunen opplyser videre om følgende plan under arbeid:

Reguleringsplaner:

Plan 2211 - Detaljregulering for Kaialundveien nordøst, studentboliger og boliger. Hensikten med planen er å bygge nye studentboliger og boliger. Oppstartsmøte er gjennomført, men det er ikke varslet oppstart av planarbeid enda. Forslagsstiller er Student i Nord.

Overordnede arealplaner:

Kommunedelplan for byutvikling 2024-2034. Det skal gjennomføres nye utredninger og utarbeides nytt forslag til høring. Foreslått arealformål for Kaialundveien 18, ved andre gangs høring i 2024, var kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Det var også foreslått en detaljeringszone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Forslagsstiller er Rana kommune.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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.

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

Leiligheten er vasket i forkant av annonsering/visning, og vil ikke bli ytterligere vasket i

forbindelse med overtagelse.

Budgivning

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

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

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 12 000 - Markedsføringspakke

Kr. 4 050 - Innhenting kommunal informasjon

Kr. 3 750 - Innhenting informasjon forretningsfører

Kr. 5 900 - Oppgjørshonorar

Kr. 8 900 - Tilretteleggingshonorar

Kr. 1 800 - Utleggshonorar

Kr. 5 995 - Eierskiftegebyr forretningsfører Helbo

Kr. 6 300 - Fotopakke

Kr. 260 - Grunnboksutskrift

Kr. 10 000 - Tilstandsrapport

Kr. 545 - Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 2 000 - For deltagelse av megler på visninger utover visninger som er inkludert.

Ved avtalt provisjonsbetaling/fastpris, har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr. 20 000,- for utført arbeid, dersom oppdraget avsluttes, sies opp eller utløper. Megler har også krav på å få dekket alle utlegg, avtalt tilretteleggingshonorar og visningshonorar.

Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle

Eiendomsmegler MNEF

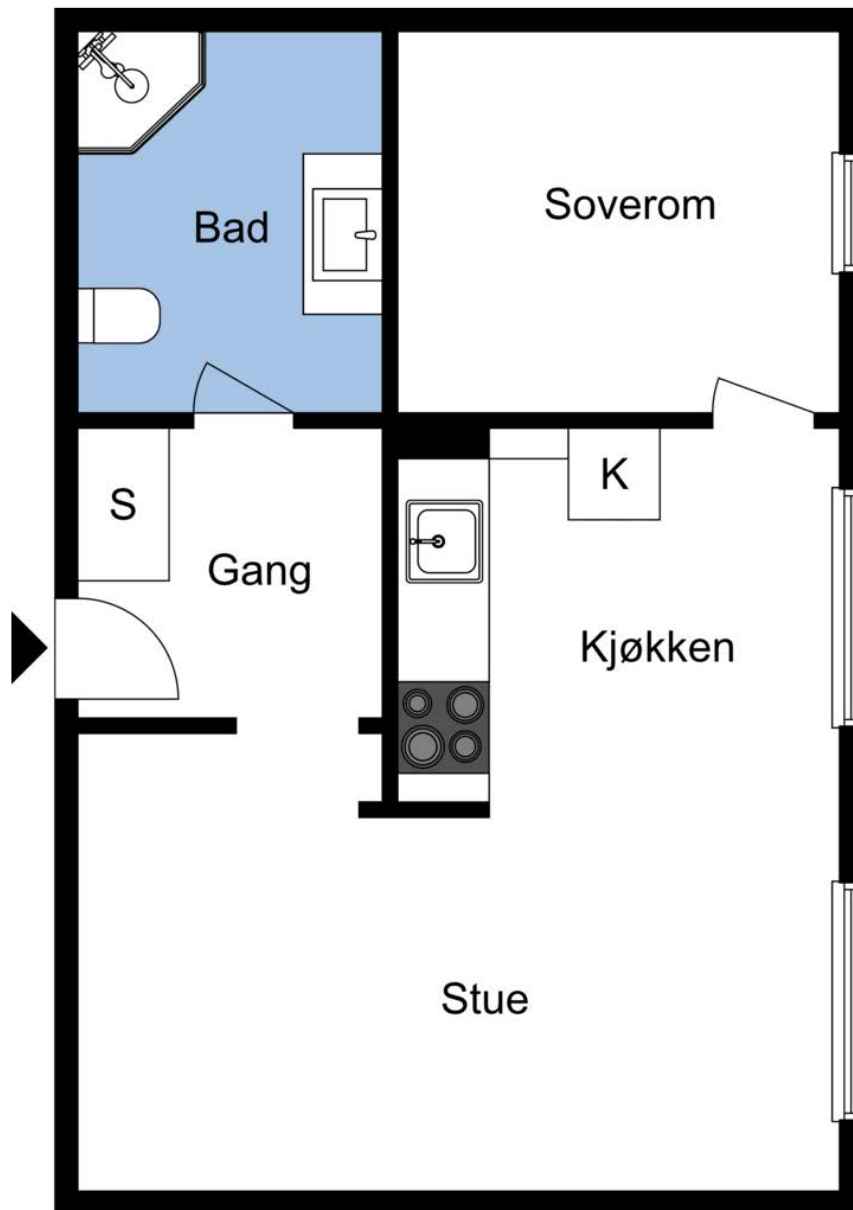
susanne.mogster.dahle@aktiv.no
Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.03.2026



Kaialundveien 18D

Avvikelse kan forekomme



























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kaialundveien 18 D, 8624 MO I RANA
-  RANA kommune
-  # gnr. 20, bnr. 18, snr. 112, fnr. 929

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 10865-1436

Referansenummer: SS1158

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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, men det må påregnes renovering av bad samt generelt overflateoppussing. Det er fellesarealer utvendig, og merket parkeringsplass i felles garasjekjeller som følger leiligheten. 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 Borettslaget Båsmoparken som forestår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakonstruksjon med ark og takopplett. Yttertaket er tekket med profilerte ståplater. Yttervegger og fundamentering av betong. Utvending vedlikehold av bygningsmassen tilfaller sameiet Furuholmgården. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og stål/aluminiums hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med en kombinasjon av parkett og laminat. Vegger med malt glassfiberstrie. Himlinger i hovedsak med malte slette plater. Malt betonghimling på soverom. Etasjeskiller er av betongdekke. Målt planavvik gjennom hele stuen på 20 mm. Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Malt tett dør. Innlagt strøm. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendige trapper i felles trapperom av betong. Malte formpressede dører. Garderobeskap med speilfronter montert i gangen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialvalg eller utført arbeid. En del dårlige flisfuger samt bom i deler av gulvet. Skruehull i flere veggflisene etter tidligere montasjer.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Malt nedforet platehimling. Gulvmontert toalett, dusjkabinett samt baderomsinnredning med heldekkende servantrapp. 2 stk. plastsluker. Opplagt vann og avløp til vaskemaskin.

Fall til sluk fra dør målt til 10 mm.

Terskelhøyde målt til 20 mm.

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktmålinger da omsluttete vegger er i betong.

Ved indikasjonssøk etter fukt i gulvoveflatene ble det ikke registrert noen forhøyede verdier i gulvoverflatene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og kjøp/fryseskap ved befaring.

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

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fjernvarme for hele bygningsmassen.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefonen i gang er ikke i bruk. De har løsning via telefon (når besøk ringer på nede, slipper du dem inn via mobil).

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg.

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

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 09.01.2025.

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](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Eiendommen ligger i et område med usikker forekomst av Radon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

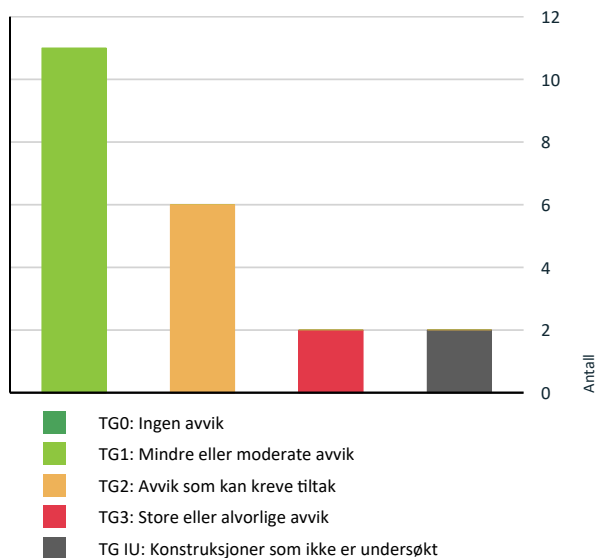
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatte plantegninger datert 23.10.1996 stemmer ikke overens med dagens planløsning.

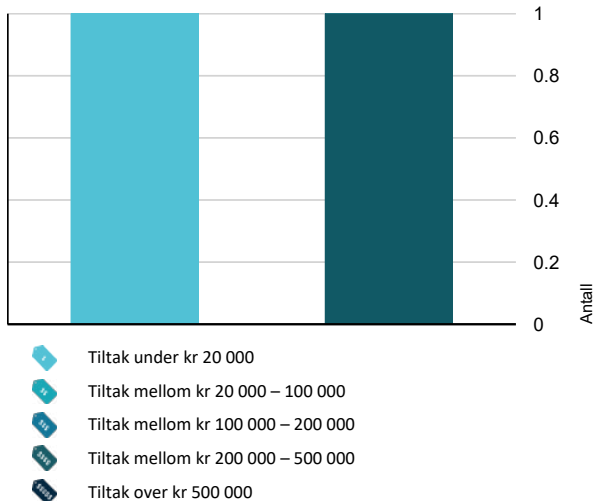
Dagens planløsning har større bad samt soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsv verdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsv verdi på eiendommen. Markedsv verdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Tak - og veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [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 > Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Andelsleilighet for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1U Tak - og veggkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltkonstruksjon med ark og takopplett. Yttertaket er tekket med profilerte stålplater. Yttervegger og fundamentering av betong. Utvending vedlikehold av bygningsmassen tilfaller sameiet Furuholmgården.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vindusforinger på soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foringen bør slipes og males.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og stål/aluminiums hovedytterdør.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv belagt med en kombinasjon av parkett og laminat. Vegger med malt glassfiberstrie. Himlinger i hovedsak med malte slette plater. Malt betonghimling på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt og utidsmessige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflateoppussing må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt planavvik gjennom hele stuen på 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Malt tett dør. Innlagt strøm.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper i felles trapperom av betong.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med speilfronter montert i gangen.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialvalg eller utført arbeid. En del dårlige flisfuger samt

Tilstandsrapport

bom i deler av gulvet. Skruehull i flere veggflisene etter tidligere montasjer.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Malt nedforet platehimling.
Gulvmontert toalett, dusjkabinett samt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp.
2 stk. plastluker. Opplagt vann og avløp til vaskemaskin.
Fall til sluk fra dør målt til 10 mm.
Terskelhøyde målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktmålinger da omsluttete vegger er i betong.
Ved indikasjonssøk etter fukt i gulvoveflatene ble det ikke registrert noen forhøyede verdier i gulvoverflatene.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps bløndebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl/fryseskap ved befarings. Det ble utført fuktsøk ved vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

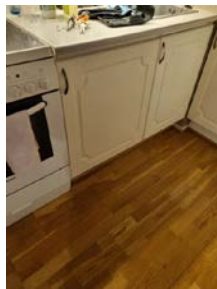
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

I skapet hvor oppvaskmaskinen har vært montert er det en del fuktsvelling i skrog og bunnplate.

Påkoblingen for avløpslangen til oppvaskmaskinen er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved befarings ble ventilator testet og det var dårlig avtrekk fra den.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme for hele bygningsmassen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Andre installasjoner

Porttelefonen i gang er ikke i bruk. De har løsning via telefon (når besøk ringer på nede, slipper du dem inn via mobil).



1 TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg.

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.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles gang.
Anlegget ble sist kontrollert av Linea 09.01.2025.
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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Vet ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Vet ikke.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det anbefales kontroll av el.installasjonene av godkjent foretak eller det lokale el.tilsynet.



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område med usikker forekomst av Radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m²/42 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Entré,
Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

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		2 300 000
Tillegg for andel fellesformue	+	24 010
Fradrag for andel felles gjeld	-	33 013
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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 Kaialundveien 18 A ,8624 MO I RANA 27 m ² 1953 1 sov	27-02-2025	2 200 000	2 150 000	10 052	2 160 052	80 002
2 Skolegata 13A ,8624 MO I RANA 65 m ² 1954 2 sov	07-10-2025	3 100 000	3 250 000	225 243	3 475 243	53 465
3 Kaialundveien 18 A ,8624 MO I RANA 69 m ² 1954 2 sov	08-09-2024	3 790 000	3 550 000	26 000	3 576 000	51 826
4 Skolegata 11A ,8624 MO I RANA 62 m ² 1955 2 sov	12-03-2025	3 050 000	3 100 000	226 886	3 326 886	51 183
5 Nordlandsveien 10B ,8624 MO I RANA 65 m ² 1954 2 sov	27-08-2025	3 100 000	3 050 000	226 886	3 276 886	50 414
6 Nordlandsveien 6B ,8624 MO I RANA 66 m ² 1954 2 sov	04-06-2025	2 950 000	3 100 000	226 886	3 326 886	50 407
7 Skolegata 13A ,8624 MO I RANA 64 m ² 1955 2 sov	17-08-2025	2 900 000	2 800 000	226 886	3 026 886	47 295
8 Kaialundveien 18 A ,8624 MO I RANA 96 m ² 1953 3 sov	02-07-2025	4 500 000	4 500 000	34 511	4 534 511	47 234

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.	Kr.	35 952
-----------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

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

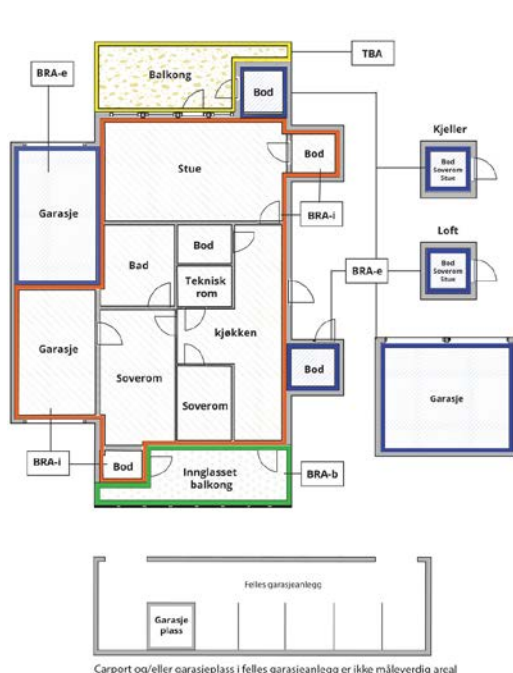
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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	42			42	
Kjeller		7		7	
SUM	42	7			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte plantegninger datert 23.10.1996 stemmer ikke overens med dagens planløsning. Dagens planløsning har større bad samt soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Hanne-Marie Hauknes	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	929	112	1932 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger	Ikke relevant

Adresse

Kaialundveien 18 D

Hjemmelshaver

Hauknes Hanne-Marie, Hauknes Odd Iver

Boligselskap

Boligselskap Sameiet
Furuholmgården

Eierandel

45 / 4378

Forretningsfører

Helgeland BBL

Organisasjonsnr

986663614

Felles formue

Kr. 24 010 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 33 013 21.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har inngang i 3. etasje i Furuholmgården. Det er to trappeganger samt heis til etasjen. Furuholmgården er et bygg med lang historie i Rana, som den dag i dag er en flott bygård i sentrum. Herfra er det kort vei å spasere ned til butikker, kjøpesenter og restauranter som Mo har å by på. Kort vei også til barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående og Universitetet. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Mo i Rana er et knutepunkt og kommunikasjons- senter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Mo i Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industripark og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells - sommer og vinter.

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

Gjeldende reguleringsplan 2180 med plannavn Detaljregulering for kvartalet Furuholmgården. Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelsesdato 05.04.2022.
Arealformål kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Om tomten

Tomten er forholdsvis plan, og er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

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.
Bod i kjeller merket med S-11 samt parkeringsplass nr. 17.

Kommuneplan

KDP2013 Kommunedelplan for Mo og Omegn. Endelig vedtatt arealplan med Ikrafttredelsesdato 16.06.2014.
Arealbruk, offentlig eller privat tjenesteyting.
KDPBU2024 Kommunedelplan byutvikling.

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

Ved salg av leilighet i sameiet, etableres det en ordning med forkjøpsrett, hvor Sameiet Furuholmgården gis rett til å gå inn i høyeste bud. Ordningen gjelder salg av leiligheter under 50 kvadratmeter. Ordningen administreres av styre.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av en blanding mellom frittliggende boliger, blokker samt en del næring og skolebebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
482 830	2024	Som primærbolig. Kr. 1.931.321,- som sekundærbolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563310	Fullverdi	170 465 455	172 040
Kommentar				
Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremlagt egenerklæring for takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Protokoll Ekstraordinær gen.forsamling	16.12.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsbestemmelser	07.03.2025		Gjennomgått	7	Nei
Boligopplysninger	03.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillatelse	15.10.1997	Gjelder for personheis	Gjennomgått	8	Nei
Div. tegninger		Div. tegninger plan, snitt, fasader etc.	Gjennomgått	25	Nei
Bekreftelse på formuesverdi	09.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Husordensregler			Gjennomgått	1	Nei
Kommunedelplan Mo og omegn	03.02.2016		Gjennomgått	21	Nei
Kommuneplankart	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Pantebokkopi fast eiendom	28.12.2001		Gjennomgått	20	Nei
Planforslag	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplankart	03.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Protokoll	09.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Innkalling gen.forsamling	24.03.2025		Gjennomgått	21	Nei
Utskrift fast eiendom	09.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vedtakter Sameiet Furuholmgården	11.12.2006		Gjennomgått	4	Nei
Vegstatuskart for eiendom	03.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring el.anlegg	12.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Rapport Linea	16.02.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	12.02.2026		Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

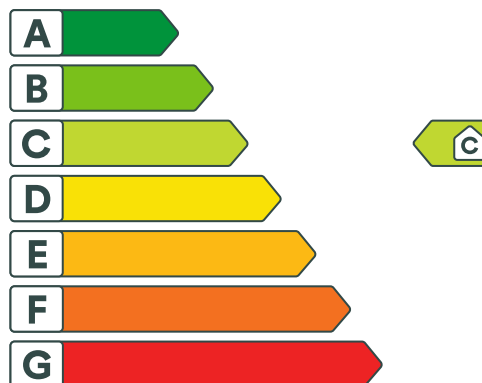
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SS1158>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA	
Dato for energimerking 12.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258595
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 11985610
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer 112	Bruksenhetsnummer H0302



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 1954	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 45,0 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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
185,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 106 kWh



Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA



Detaljering

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



Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 18: 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 19: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: 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.



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>

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse: *Kaialundvn. 18D, 8624 Mo i Rana*

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Vet ikke

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Vet ikke

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn. (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Dato og signatur: *12/2-2026 Hanne-Mare Hautenes*

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kaialundveien 18 D, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målnummer: Undermåler JM001033

Anlegget ble sist kontrollert: 09.01.2025

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

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



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

Hanne-Marie Hauknes

Boligen

Kaialundveien 18D

8624 Mo I Rana

1833-20/18/929/112

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Jordingsfeil på stikkontakt i soverommet, kjøkken (kjøleskap) og amatørmessig installasjon av stikk til oppvaskmaskin. Alt avdekket av kontroll av kraftlaget (LINEA) i januar 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret i henhold til krav fra Linea

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Stikk til oppvaskmaskin. Samt fjerning av to fastmonterte lampetter i stue (i 2022)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Planer om Omregulering til hotellvirksomhet i 1.etg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Fullstendig renovering av hele bygget

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Blant annet bygging av leiligheter på loft i 5. etg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Planer om Bygging av balkonger i 3.etg

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Feil på Oppvaskmaskin. Den er fjernet.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av oppvaskmaskin

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURUHOLMGÅRDEN

- 1 Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Leiligheten og veranda må ikke brukes slik at det sjenerer eller er til skade for andre.
Beboerne plikter å verne om fellesanlegg.**
- 2 Husdyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. I særskilte tilfeller kan styret behandle saken.
Mating av duer og måker er forbudt. Det må ikke legges ut mat til disse. Den som oppdager bygging av reder på tak, må varsle styret som vil fjerne disse umiddelbart.**
- 3 Sjøppeldunkene brukes som anvist av HAF.**
- 4 Det henstilles til beboerne å holde ro i leilighetene fra kl. 23.00 – kl. 07.00.
Gi beskjed til naboene hvis man skal holde selskap som kan være til sjenanse for andre.
Alle dører skal holdes låst hverdager fra 1800 til 0700.
Søndag og helligdager hele døgnet.**
- 5 Beboere må ikke sette fra seg barnevogner, sportsutstyr og lignende i felles trapperom, korridorer eller ganger, men benytte bodene til dette.
Sykler, sparker og annet kan settes på anviste plasser i garasje og i bakgård.
I bodene må det ikke settes ting som er til sjenanse for andre beboere.**

Det skal holdes alminnelig god orden i fellesarealer.
- 6 Det må utvises forsiktighet under vinduslufting ved kuldegrader. Radiator må tilføres litt varme for å unngå frostsprenging.**

Lufting mot korridorer eller fellesarealer er ikke tillatt.
- 7 Grilling på veranda eller fellesarealer må ikke føre til sjenanse for naboene.**
- 8 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.
Henvendelse til styret angående husorden skjer skriftlig.**

Sameiet Furuholmgården

VEDTEKTER FOR SAMEIET FURUHOLMGÅRDEN

(Vedtatt i konstituerende sameiermøte 22. januar 2004, endret i ekstraordinært sameiermøte 11. desember 2006)
I medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameie (heretter sameiet) omfatter g.nr 20 b.nr 18 f.nr 929 i Rana med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET.

Sameiet består av 29 seksjoner hvorav 24 leilighetsseksjoner og 5 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT EGEN SEKSJON.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonslovens § 25.

Erverver eller leier av seksjonen skal likevel godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller bortleie av seksjon skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker.

§ 4. RETT TIL BRUK.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring i bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER.

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet Furuholmgården

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmål på sameiermøte til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende, nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til uvesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameiernes eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER.

Kostnader for eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD.

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens, jfr eierseksjonslovens § 27.

Sameiet Furuholmgården

§ 10. STYRET.

Sameiet skal ha styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, og med ett varamedlem. Styret velges for ett år, styremedlemmene velges for 2 år. Og varamedlemmet velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIERMØTE.

Sameiets øverste organ utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremstår. Fullmakter kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Sameiet Furuholmgården - Postboks 266 Vika - 8601 Mo i Rana

Organisasjonsnr.: 986 663 614

Sameiet Furuholmgården

§ 13. MINDRETALLSVERN.

Sameiermøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er i egne til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER.

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøte.

§16. SPESIELLE BESTEMMELSER ANGÅENDE GARASJESEKSJONEN.

Ansvar og plikter for sin andel av garasjeseksjonen følger samme bestemmelser som i overnevnte vedtekter.

§17. FORKJØPSRETT.

Ved salg av leilighet i sameiet, etableres det en ordning med forkjøpsrett, hvor Sameiet Furuholmgården gis rett til å gå inn i høyeste bud. Ordningen gjelder salg av leiligheter under 50 kvadratmeter. Ordningen administreres av styre.

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Furuholm ³ rden	V ³ r ref.: 77/112	Fjdselsdato eier: 10.05.1952
Kaialundveien 18 D	Type: Eierseksjonssameie	Fjdselsdato medeier: 02.08.1953
8624 MO I RANA	Eiere: Hanne-Marie Hauknes, Odd Iver Hauknes	
Organisasjonsnr: 986 663 614	Seksjonsnr: 112	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	2 996	
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 496
M ³ ler:	Strm Sameiet Furuholm ³ rden: Enh: 77/112 (19 - 8)	350
Objekt:	Garasjeplass nr 17 (331 - 16)	150

Avregning m³ ler - husk avlesning

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	32 123	Gjeld siste ³ rsoppg.:	33 013
Klient ajourf. l ³ n:	2 676 920,20	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 751 122

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12138163324, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 26

Saldo per 03.02.2026: 1 196 436

Andel av saldo: 14 357

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2038)

Flytende rente

Innfrielse l³ n + vedl.hold

L³ nenummer: 15160606360, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 03.02.2026: 1 480 485

Andel av saldo: 17 766

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.12.2044)

Flytende rente

Vedlikehold

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sverre Kalstad

Adresse: Kaialundveien 18 A, H0503

Postnr/-sted: 8624 MO I RANA

Telefon: Mob.: 95254068

E-post: sameietfuruholmgarden@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	24 010	Gjeld:	33 013	Andre inntekter:	474
		Utgifter:	1 555		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 112		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2001

G³ rds/bruksnr: 20/18/929 - seksjon:112

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 1932

rlig festeavgift:7 420,20

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Furuholm ³ rden	V ³ r ref.: 77/112	Fjdselsdato eier: 10.05.1952
Kaialundveien 18 D	Type: Eierseksjonssameie	Fjdselsdato medeier: 02.08.1953
8624 MO I RANA	Eiere: Hanne-Marie Hauknes, Odd Iver Hauknes	
Organisasjonsnr: 986 663 614		

8: Bygning/eiendom

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP563310

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2002	Fjrst innflytting:	01.01.2002	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Se vedtekter ang. forkjppsrett				

Fasiliteter:

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Furuholmgården tirsdag 09.12.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Sverre Kalstad, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Rune Kristoffersen

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Antall møtte med stemmerett: 5

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkalling og sakliste godkjennes.

2. Sak for behandling

PwC har informert oss om selskapsrettslige omorganiseringer som medfører at en del av deres virksomhet, herunder partnere, ansatte og kunder, flyttes til et heleiet datterselskap. Vårt borettslag er av kundene som er flyttet til det heleide datterselskapet.

PwC har informert oss om at flyttingen ikke medfører endringer av tjenestene de leverer til oss. Omorganiseringen i PwC får derfor kun den praktiske virkningen at PwCs datterselskap, PwC Assurance AS, ved org.nr. 834 836 912 må velges som revisor i stedet for PwC AS. Revisor har orientert oss om at PwC Assurance AS vil foreta navneendring til Tell AS når omorganisering er gjennomført.

Styret anbefaler valg av PwC Assurance AS ved org.nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

Vedtak:

Selskapet PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges som revisor for Sameiet Furuholmgården

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Furuholmgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Protokollvitne

Rune Kristoffersen (sign.)

16.12.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Furuholmgården tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - møterom kjeller i Furuholmgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Sverre Kalstad, styreleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Merethe Høgås

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 17 personer med tilsammen 12 stemmer. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 12 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er: Rune Kristoffersen og Morten Hagh

Vedtak:

Som styremedlemmer velges: Rune Kristoffersen og Morten Hagh

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er: Jorid Jøsevold

Vedtak:

Som varamedlem velges: Jorid Jøsevold

4.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Isabella Flott og Vilde Kvalvik

Vedtak:

Som valgkomite velges: Isabella Flott og Vilde Kvalvik

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 16.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 48000 styret fordeler selv beløpet mellom seg.

Protokoll for Sameiet Furuholmgården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Sverre Kalstad (sign.)

09.04.2025

Protokollvitne

Merethe Høgås (sign.)

22.04.2025

Til eierne i
Sameiet Furuholmgården



Innkalling til Årsmøte

Tirsdag 08.04.2025 Kl. 18:00

Møtested:
møterom kjeller i Furuholmgården



Innkalling til årsmøte i Sameiet Furuholmgården

Det innkalles til ordinært årsmøte tirsdag 08.04.2025 18:00 i møterom kjeller i Furuholmgården

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Valg i henhold til vedtekter

- 4.1 Styremedlemmer for 2 år
- 4.2 Varamedlem for 1 år
- 4.3 Valgkomite for 1 år

5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

24.03.2025

Sameiet Furuholmgården

Sverre Kalstad

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er: Rune Kristoffersen og Morten Hagh

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer velges:

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

.....
.....

4.3 Valgkomite for 1 år

På valg er: Isabella Flott og Vilde Kvalvik

5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 16.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Årsrapport Sameiet Furuholmgården 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har styret bestått av:

Styreleder, Sverre Kalstad
Styremedlem, Rune Kristoffersen
Styremedlem, Morten Hagh
Varamedlem styre, Jorid Jøsevold

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet
Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet
Styrets sammensetning har i 2024 vært

Styreleder Sverre Kalstad valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem Rune Kristofersen valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem Morten Haag valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem Jorid Jøsevold valgt i 2024 for 1 år

Styreleder / varamedlem er på valg på årsmøte i 2025, mens styremedlemmer er på valg ved årsmøte i 2026

Valgkomite Vilde Kvalvik og Isabella Flått Valgt i 2024 for 1 år.

GENERELT OM SAMEIET OG STYRETS ARBEID

Sameiet består av en bygning, med til sammen 29 seksjoner - hvorav 24 er boligseksjoner, 4 næringsseksjoner og et garasjeanlegg. I garasjeanlegget eier næring 3/22 deler og beboerne 19/22 deler.

Eiendommen har gårdsnummer 20, bruksnummer 18 og festenummer 929.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet eierrett til bruk av bolig, eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er av den oppfatning at virksomheten ikke skader det ytre miljø utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

2.1 Styrets sammensetning.

Styret har en god og variert faglig bakgrunn. Samarbeidet har fungert meget godt både innad i styret og ovenfor forretningsfører som har vært MOBO Helgeland BBL.

Revisor er Pricewaterhouse Coopers.(PWC)

Det er også styrets oppfatning at samarbeidet og forholdet til den enkelte sameier fungerer godt.

2.2 Møtevirksomhet.

Det har i 2024 vært avholdt 5 ordinære styremøter og styret har behandlet 8 saker.

Saker som er gjennomført/behandlet 2024:

Heisen som vi har hatt en del problemer med tidligere er blitt mer stabil. Noen småting er det noe som vi må regne med på en heis som er 23 år og det kan nevnes at driftskostnadene pr år for heisene er på kr 35000 pr år i faste kostnader +utrettinger av feil.

Varmen som har vært et problem i 5 etg er blitt bedre i 2024 + støy i leilighet i 5 etg blir sett på så snart at Ranheim kommer i gang med sitt nye prosjekt i 1 og 2 etg .

Planene som Ranheim hadde vedrørende leilighetene i 1 og 2 etg er skrinlagt og i desember fikk alle beboere innbydelse til et møte med Ranheim hvor de presangterte sine nye planer for 1 og 2 etg.På møtet kom det frem at de er i startgropa med å etablere et Boutique Hotel med ferdigstillelse når flyplassen er ferdig.

Vi har i høst at kontroll av det elektriske anlegget på fellesareal og i leilighetene til hver enkelt beboer. Styret har satt i gang med pålegg som er kommet på felles anlegget da det er en del punkter der. De som har fått pålegg fra Linea om feil i sin leilighet må få dette utrettet av en godkjent elektriker som da sender inn til Linea at feil/utbedring er utbedret.

Renholdet har i driftsåret 2024 vært lite å utsette på.

Søppelhåndteringen fungerer godt slik det er i dag, styret har ikke fått noen påpakninger fra HAF.

Sameiet har en del vedlikeholdsoppgaver utvendig/tekniske oppgraderinger som vi skal gjøre, noe som vi avventer til at Ranheim har fått avklart sine planer vedrørende 1 og 2 etg.

Ting som er utført i 2024.

-Skifting av takrenner /forandring av fall mot Nordlandsveien grunnet pålegg fra kommunen om separering av overvatn

-Etablert infrastruktur /rørgate i parkeringskjeller med påkobling på ny overvannsledning i Kaialundveien .Dette blir ferdigstilt i løpet av våren 2025

-kostnader påløpt i 2024 på de 2 punktene ovenfor påløper seg til ca kr 228000

-Infrastruktur ladding av biler i parkeringskjeller dette fikk en kostnad på kr 265000,-

-Innført at bygget er låst hele døgnet

-Skifte av kortleser bakdør i Kaialundveien 18 A

-Etablert husgruppe etter årsmøtet som har kommet med innspill om forbedringer i Sameiet til styret(se punkt under)

-Blomster krukke i inngangsparti 5 og 7

Tanker om driftsåret 25

Ferdigstillelse av separering av overvann mot Kaialundveien i løpet av mai mnd

Montere porttelefon i nummer 5 lik som i nummer 7

Styret besluttet i Oktober at felles kostnadene må økes med 5% fra 1.1.2025 da vi ser at vi får høye vedlikeholdskostnader fremover som må utbedres.

-Oppgradere utvendige trapper mot Nordlandsveien inngang 5 og 7

-Skiftning av dekke på balkonger i leiligheter i 5 etg da fliser er defekte. Disse balkongene er taket for leilighetene i 4 etg og resten av bygget.

-Ferdigstille separering av overvannet mot Kaialundveien.(mai 2025)

-Avklare interesse om balkonger mot Nordlandsveien

Vedrørende bestilling av nøkler og programmering av nøkkelbrikker, kontaktes Rune Kristoffersen. Han har ansvaret for dette i sameiet.

Styret begynner nå å ha oppdaterte beboerlister med navn, mailadresser, telefonnummer og plasser i garasjeanlegget. Derfor er det veldig viktig at de som leier ut sine leiligheter gir beskjed til styret om Navn og Tlf nummer på de som leier. Dette vil lette arbeidet med å få ut beskjeder til beboerne i sameiet, samt øke sikkerheten i bygget ved en eventuell uønsket hendelse.

Styret takker Ragnar Antonsen for vaktmesterjobben han utfører for sameiet.

2.3 Kjønnfordeling.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget. (jfr regnskapslovens § 3-3).

3.ØKONOMI OG REGNSKAP

Driftsinntekter og kostnader.

Samlede driftsinntekter i 2024 utgjorde kr 2 176 054,- mot budsjettet kr 2 048 085,-.

Totale driftskostnader for 2024 utgjorde kr 2 034 599,- mot budsjettet kr 1 858 014,-.

Sameiet fikk størst avvik i forhold til budsjett på vann og avløp, drift/vedlikehold varmeanlegg, og drift/vedlikehold av sameiet.

Årsregnskapet etter finansielle inn- og utbetalinger er gjort opp med et positivt resultat på kr 92 791,- mot et budsjettet overskudd på kr 113 071,-.

Styret er opptatt av å holde kostnadene innenfor de rammer som budsjettet setter.

Likviditet og finansiell stilling.

Sameiets disponible midler (bankinnskudd pluss kortsiktige fordringer minus kortsiktig

gjeld) var pr 31.12.24 på kr 270 972,-

Framtidsutsikter.

Sameiets styre ser at fellesutgiftene stiger grunnet høye vedlikeholdskostnader som Sameiet får de neste 2 årene. Styret kan komme med tiltak på dette i 2025 , slik at vi har dekning for de vedlikeholdsjobbene som vi må gjøre i 2025/26.

Årsregnskapet er satt opp, etter forutsetningen om fortsatt drift. Det er ingen forhold som skulle tilsa noe annet i fremtiden.

SIKKERHET I ANLEGGET

For å unngå at uvedkommende slipper inn i anlegget er det viktig at alle dører og porter holdes lukket og låst.

Husbråk og misligholdelser.

Ingen

Brannsikkerhet.

Brannsikkerheten i bygningen er i henhold til forskriftene. Det kan nevnes at sameie er tilknyttet brannstasjonen gjennom eget varslingsystem.

Styret minner om at den enkelte sameier er ansvarlig for å bytte batterier i sine røykvarslere og at pulverapparatet fungerer.

FORSIKRING

Bygningsmassen til sameiet er forsikret gjennom Totalforsikring for boligselskap som er fremforhandlet med IF forsikringsselskap av norsk boligbyggelag. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret har i perioden ikke benyttet forsikringen.

Styret vil takke sameierne for året som er gått og håper at fremtiden vil bringe mye godt slik at Sameiet Furuholmgården alltid vil være et godt sted å bo.

Lagets drift og økonomi

Sameiet Furuholmgården består av 28 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med politenr. SP563310.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 24.03.2025

For Styret i Sameiet Furuholmgården

Sverre Kalstad

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Furuholmgården

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 008 108	960 144	1 008 142	1 058 549
Innkrevde felleskostnader garasjer		39 600	39 600	36 000	36 000
Innkrevde felleskostnader næringsdel		911 796	868 368	911 783	957 372
Målingsbasert strøm		60 988	62 719	92 160	92 160
Strøm elbil-lading		1 262	0	0	0
Andre inntekter	1	154 300	300	0	0
Sum inntekter		2 176 054	1 931 131	2 048 085	2 144 081
KOSTNADER					
Andre lønnskostnader	2	32 906	32 906	34 250	34 250
Pensj.kostn., arb.g.avg, sos.kostn.	2	4 126	4 126	3 800	3 800
Styrehonorar	3	48 000	48 000	48 000	48 000
Revisjonshonorar	4	7 000	5 288	6 000	8 000
Forretningsførerhonorar		97 726	95 446	97 830	99 680
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		3 138	3 138	4 000	4 000
Drift/vedlikehold	5	176 860	160 076	140 000	185 000
Drift/vedlikehold garasje	5	2 167	14 421	50 000	5 000
Drift/vedlikehold heiser	5	81 947	48 051	75 000	75 000
Kabel-TV/internett		155 712	143 711	145 000	158 120
Forsikringer		147 515	140 220	147 512	147 512
Kommunale avgifter		274 153	142 894	194 000	258 200
Renovasjonsavgift		149 655	138 709	139 000	165 430
Festeavgift		7 420	7 470	7 372	7 372
Fellesstrøm		161 256	156 708	200 000	200 000
Strøm elbil-lading		443	0	0	0
Fjernvarme		487 742	600 683	420 000	420 000
Drift/vedlikehold varmeanlegg		31 576	12 794	0	5 000
Renhold, fellesareal		76 784	72 536	75 000	77 630
Verktøy, driftsmateriell, inventar		7 897	798	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 364	983	1 000	1 000
Telekommunikasjon og porto		2 542	2 507	8 000	8 000
Andre driftskostnader	6	3 341	3 449	4 000	4 000
Avskrivninger	7	73 329	56 250	56 250	63 962
Sum kostnader		2 034 599	1 891 163	1 858 014	1 980 956
DRIFTSRESULTAT		141 455	39 968	190 071	163 125
FINANSINNEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		27 264	27 320	1 000	20 000
Rentekostnader		75 929	64 718	78 000	72 650
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-48 665	-37 398	-77 000	-52 650
RESULTAT		92 791	2 569	113 071	110 475
Overført til annen egenkapital		92 791	2 569	0	0

Balanse 2024 Sameiet Furuholmgården orgnr: 986 663 614

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse		0	211 969
Andre fellesanlegg		477 112	0
Andre anleggsmidler		0	3 250
Sum varige driftsmidler		477 112	215 219
Finansielle anleggsmidler			
Fordringer på eiere		715 450	767 800
Sum finansielle anleggsmidler		715 450	767 800
Sum anleggsmidler	7	1 192 562	983 019
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodisering kostnader		165 692	148 524
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	431 131	832 142
Sum omløpsmidler		596 823	980 666
SUM EIENDELER		1 789 385	1 963 684

Balanse 2024 Sameiet Furuholmgården orgnr: 986 663 614

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		207 030	114 239
Sum egenkapital	9	207 030	114 239
GJELD			
Pantelån	10	1 256 504	1 313 191
Sum langsiktig gjeld		1 256 504	1 313 191
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 692	13 909
Mellomregning		11 269	11 778
Leverandørgjeld		277 798	503 281
Skyldig trekk og avgifter		2 926	2 926
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 656	3 656
Påløpte renter		402	604
Annen kortsiktig gjeld		1 108	100
Sum kortsiktig gjeld		325 851	536 254
Sum gjeld		1 582 355	1 849 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 789 385	1 963 684

Sameiet Furuholmgården

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Sverre Kalstad
Styreleder

Rune Kristoffersen
Styremedlem

Morten Hagh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

Fordringer

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

Note 1 - Andre inntekter

Av andre inntekter på kr 154 300,- er kr 154 000,- innbetaling fra sameierne for etablering av elbillading, og kr 300,- gjelder salg av nøkkelbrikker.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5120 Ekstrahjelp	29 250	29 250
5150 Opptjente feriepenger	3 656	3 656
5400 Arbeidsgiveravgift	3 940	3 940
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	186	186
Sum	37 032	37 032

Ansatte

Sameiet har ingen fast ansatte, men får utført vaktmestertjeneste av en beboer. Lønn for dette utgjør kr 29 250,-. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 48 000,- . Herav kr 18 426,- til styreleder.

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	7 000	5 288
Sum	7 000	5 288

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	134 886	109 815
6602 Drift/vedlikehold VVS	34 540	19 738
6603 Drift/vedlikehold elektro	626	29 569
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	6 808	955
6607 Drift/vedlikehold garasje	2 167	14 421
6608 Serviceavtale/vedlikehold heiser	81 947	48 051
Sum	260 974	222 549

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	615
7720 Sameiemøte	1 323	1 077
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	2 018	1 757
Sum	3 341	3 449

Note 7 - Anleggsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Elbillading	265 938	211 969	53 968	17 729	248 208	2024
Separering vann/avløp (under utførelse)	228 904	0	228 904		228 904	2024
Strømmålere	71 498	0			0	2008
Styring branndører	39 000	3 250		3 250	0	2014
Takreovering (fordringer på eiere) Nedskr.tid 25 år	1 308 750	767 800		52 350	715 450	2013
Sum anleggsmidler	1 914 090	983 019	282 872	73 329	1 192 562	

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503.06.58814	428 889	829 900
1950 Skattetrekkskto 1503.56.95939	2 242	2 242
Sum	431 131	832 142

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	114 239	111 670
Årets resultat	92 791	2 569
Sum egenkapital pr. 31.12.	207 030	114 239

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Innfrielse løpende lån + vedl.hold
Lånenummer:	12138163324
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.85 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 645 000
Lånesaldo 01.01:	1 313 191
Avdrag i perioden:	56 687
Lånesaldo 31.12:	1 256 504
Saldo 5 år frem i tid:	918 368

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138163324	1	270 735	270 735
	1	194 339	194 339
	1	126 656	126 656
	1	45 234	45 234
	2	37 193	74 386
	5	34 512	172 560
	2	31 831	63 662
	4	31 496	125 984
	2	26 470	52 940
	2	24 795	49 590
	2	15 078	30 156
	5	10 052	50 260

Lån

Lånet er innvilget uten formell sikkerhet. Hver sameier er ansvarlig for lånet i henhold til sameiebrøk.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	444 411	654 598
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	92 791	2 569
Tilbakeføring avskrivninger	73 329	56 250
Avdrag langsiktige lån	-56 687	-57 037
Påkostninger	-282 873	-211 969
B. Årets endring disponible midler	-173 439	-210 187
C. Disponible midler	270 972	444 411
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	596 823	980 666
Kortsiktig gjeld	-325 851	-536 254
Disponible midler	270 972	444 411

Resultat og balanse med noter for Sameiet Furuholmgården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Furuholmgården

Styreleder	Sverre Kalstad (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Morten Hagh (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Rune Kristoffersen (sign.)	17.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Furuholmgården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Furuholmgården som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Mo i Rana, 24. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor



Medlemsfordeler 2025

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

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

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

MO I RANA

BRØNNØYSUND

SANDNESSJØEN

--	--

App Store:



Google Play:




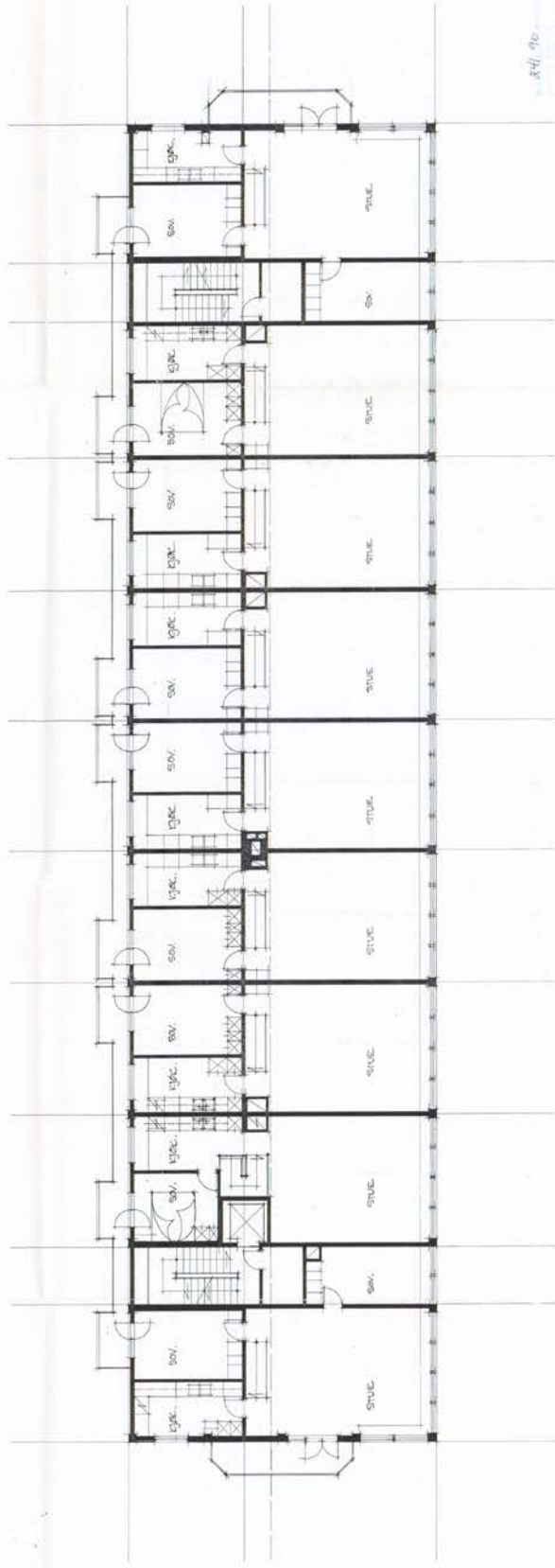
MOSJØEN

MOSJØEN VASK & RENS AS



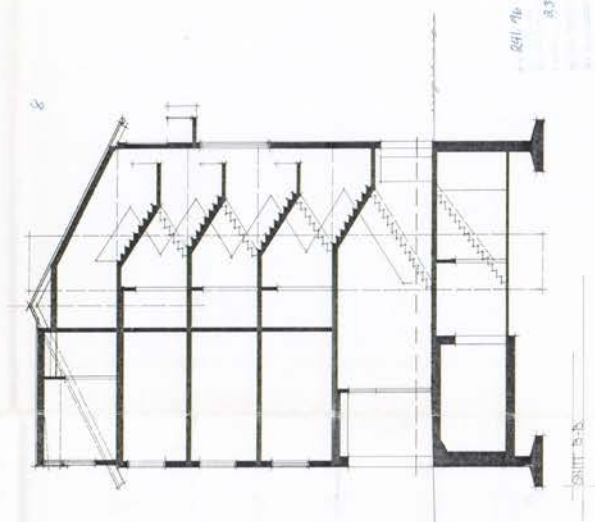
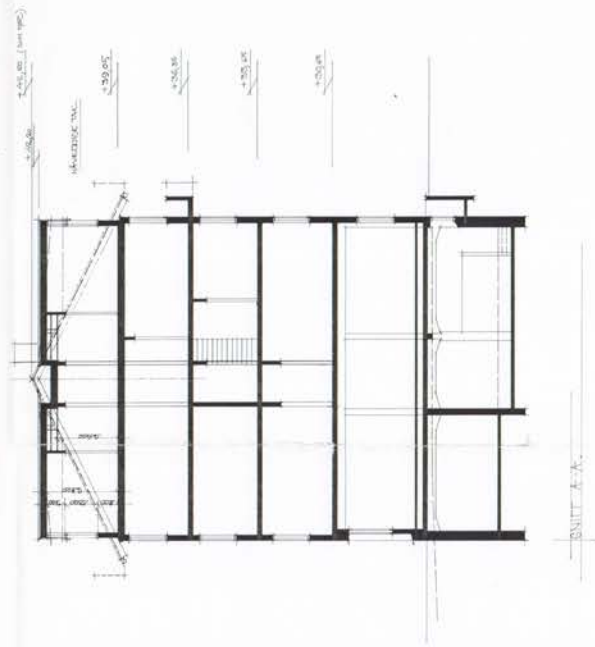
2/10-96
 2/10-96
 74

	Side nr. 13 1335 = 13.
Tegning: O. Ertsgjell	Arkitekt: C. Arntsen
Ark. firma: Nils Toft A/S	Dato: 7.12.1994
Projekt: SØLUNDVEJEN 26-28 - MØTENA	
Bygning: PLANTEGNING O. ERTEGJELL	
Ark. firma: MOIRANA OG HARSJAD	

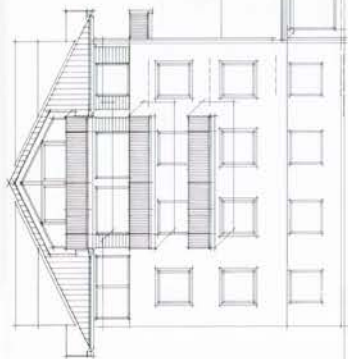


Ark. 76
23/10-76
D.A.

Prosjekt	SPILANDSVÆEN 26-28 - MOTTENA	Byg. nr.	7535 - A.
Bygning	PLAN-TEGNING 4. ETASJE	Bl. / 1. 202	
Arkitekt	ARK. MAAL NIELS TOFT AS	Skisse nr.	05.13152
	MOTRANA OG HARSTAD	Dato	7. 10. 1976



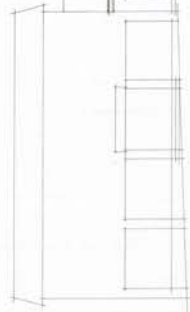
Prosjekt	SPEDALSVENEN 26-28. PULJERNA	Fig. nr.	15556 - 16.
Byggher	SNITT-TERNING	Bl. nr.	1/100
Ark. firma	NILS TOFT AS	Arkitekt	SNITTE
	MOJRAVA OG HARESTAD	Byggher	SNITTE
		Bl. nr.	1/100
		Bl. nr.	1/100



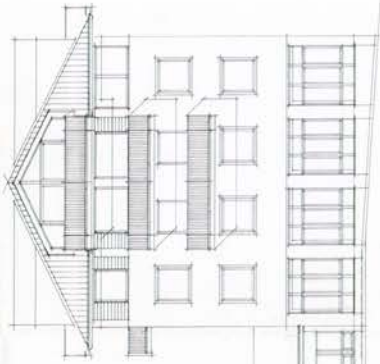
FRONTÉ VIT NORD-ØST



FRONTÉ VIT SØR-ØST

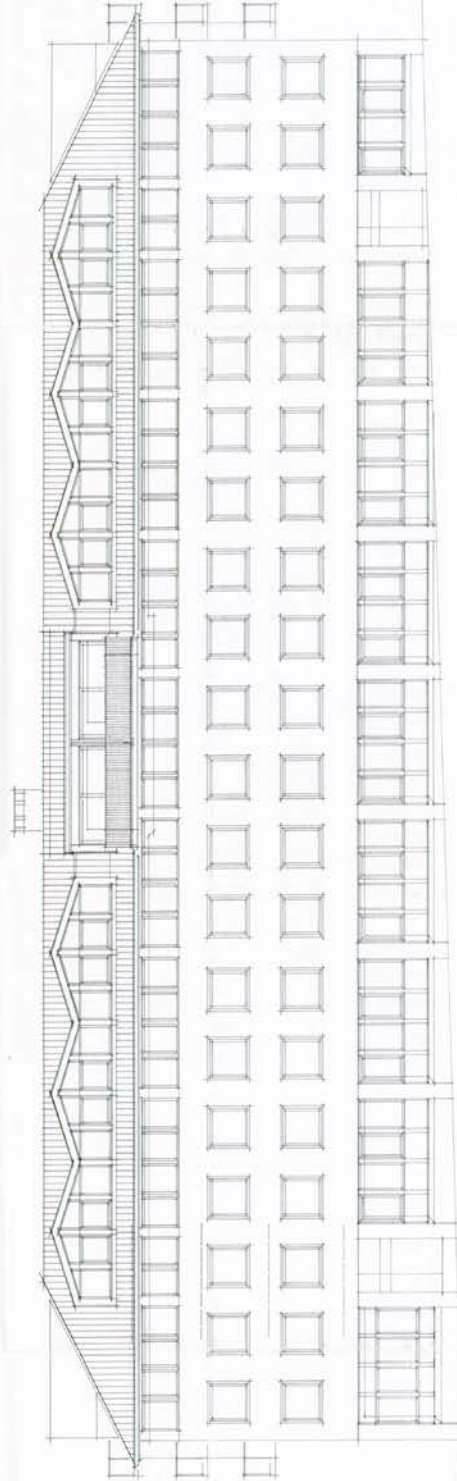


FRONTÉ VIT SØR-VEST



24/06
 2017-18
 18

Prosjekt	SPELLESGVEIEN 66-72 - MØRANA	Ark. nr.	2017-18
Byggher	TRINDE-TEIENING - TRINDE VIT - NORD-ØST OG SØR-VEST	Byggher	TRINDE-TEIENING
Ark. nr.	ARK. MNAL. NES TOFT AS	Byggher	MØRANA OG MARSTAD
Ark. nr.		Byggher	



24/96
 24/10-96
 10 11/10/96 - 24

FASADE MOT SØRE-ØST

	
Prosjekt: STUANDEVEIEN 66-28 - MO I PARIA	
Tegning: FASADE MOT SØRE-ØST	
Ark-Miljø Miljø Tøft AS	MO I PARIA OG HARSSTAD
Prosjekt nr.: 13350 - 16	Tegning nr.: 1/100
Dato: 24/10-96	Skala: 1:100
Tegnet av: W. H. H. H.	Tegnede: W. H. H. H.
Kontrollert av: W. H. H. H.	Godkjent av: W. H. H. H.

Returneres etter tinglysing til

 Advokat Olaf Fjalstad
 Postboks 305
 8601 MO I RANA

TINGLYST

28. DES. 2001 oppdeling i eierseksjoner
 resekjonering

 RANA
 SORENSKIVREMBETE
 DAGBOK NR.: 6577

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1833	Sørlandsv. 26 - 28 ANS	20	18	929	


 Doknr: 6577 Tinglyst 28.12.2001 Emb. 072
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(er)		Ideell andel 3)
Fødselsnr/Org.nr (11/9 t)		
970938478	Sørlandsv. 26 - 28 ANS	*1
958948778	SEFF Eiendom AS	*2
974361035	SEFF Eiendom avd. Sør AS	*3
241151 [REDACTED]	Finn Strøm	*4
171152 [REDACTED]	Einar Furnes	*5

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
101	N	808		113	B	74		125	B	111		37				49			
102	N	378		114	B	100		126	B	79		38				50			
103	N	580		115	B	103		127	B	111		39				51			
104	N	135		116	B	103		128	B	94		40				52			
105	B	74		117	B	103		129	N	616		41				53			
106	B	45		118	B	103						42				54			
107	B	30		119	B	103						43				55			
108	B	30		120	B	100						44				56			
109	B	30		121	B	95						45				57			
110	B	30		122	B	95						46				58			
111	B	30		123	B	94						47				59			
112	B	45		124	B	79						48				60			
Sum tellere:								4378	= nevner:										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
*1: 3848/4378
*2: 148/4378
*3: 177/4378
*4: 94/4378
*5: 111/4378

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameielemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

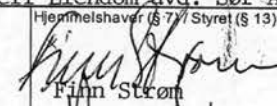
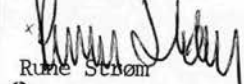
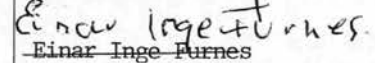
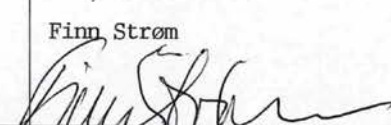
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (stra)

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter For Seff Eiendom avd. Sør AS:

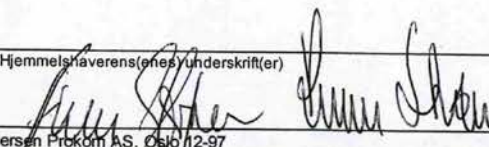
Sted, dato Oslo 14/7-09	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)  Finn Strøm	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 14/7-09	 Rune Strøm	
	 Einar Inge Furnes	
	For Seff Eiendom AS: Finn Strøm 	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
20	18	929		RANA
Dato	Stempel og underskrift			
1/9-99				
RANA KOMMUNE Eiendoms- og oppmålingskontoret				

Noter:

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

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)	
14/7-99		
Nr 3034E Sem & Stenersen Prokorn AS, Oslo 12-97		

sha - 2

Tomt nr. 929. Gnr. 20 Bnr. 18
 Sørlandsveien 26 - 28, Mo i Rana

Seksjonsnr.	Areal	Funksjon
101	808 m ²	Næringsareal
102	378 m ²	Næringsareal
103	580 m ²	Næringsareal
104	135 m ²	Næringsareal
105	74 m ²	Leilighet
106	45 m ²	Leilighet
107	30 m ²	Leilighet
108	30 m ²	Leilighet
109	30 m ²	Leilighet
110	30 m ²	Leilighet
111	30 m ²	Leilighet
112	45 m ²	Leilighet
113	74 m ²	Leilighet
114	100 m ²	Leilighet
115	103 m ²	Leilighet
116	103 m ²	Leilighet
117	103 m ²	Leilighet
118	103 m ²	Leilighet
119	103 m ²	Leilighet
120	100 m ²	Leilighet
121	95 m ²	Leilighet
122	95 m ²	Leilighet
123	94 m ²	Leilighet
124	79 m ²	Leilighet
125	111 m ²	Leilighet
126	79 m ²	Leilighet
127	111 m ²	Leilighet
128	94 m ²	Leilighet
129	616 m ²	Næringsareal
	229 m ²	Fellesareal
	110 m ²	Fellesareal

**Oversikt over seksjonseierne i h.h-t-
begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 14.07.99
fra Sørlandsveien 26 - 28 ANS**

.....

Seksj.nr.	Sameiebrøk	Eier
101-106	2020/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS, org.nr. 970 938 478
107-112	195/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
113	74/4378	Seff Eiendom avd. Sør AS, org.nr. 974 361 035
114-116	306/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
117	103/4378	Seff Eiendom AS
118	"	Sørlandsvn. 26-28 ANS
119	"	Seff Eiendom avd. Sør AS
120-122	290/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
123	94/4378	Finn Strøm, f.nr. 241151 [REDACTED]
124	79/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
125	111/4378	Einar Furnes, f.nr. 171152 [REDACTED]
126/129	900/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
	<u>4378/4378</u>	

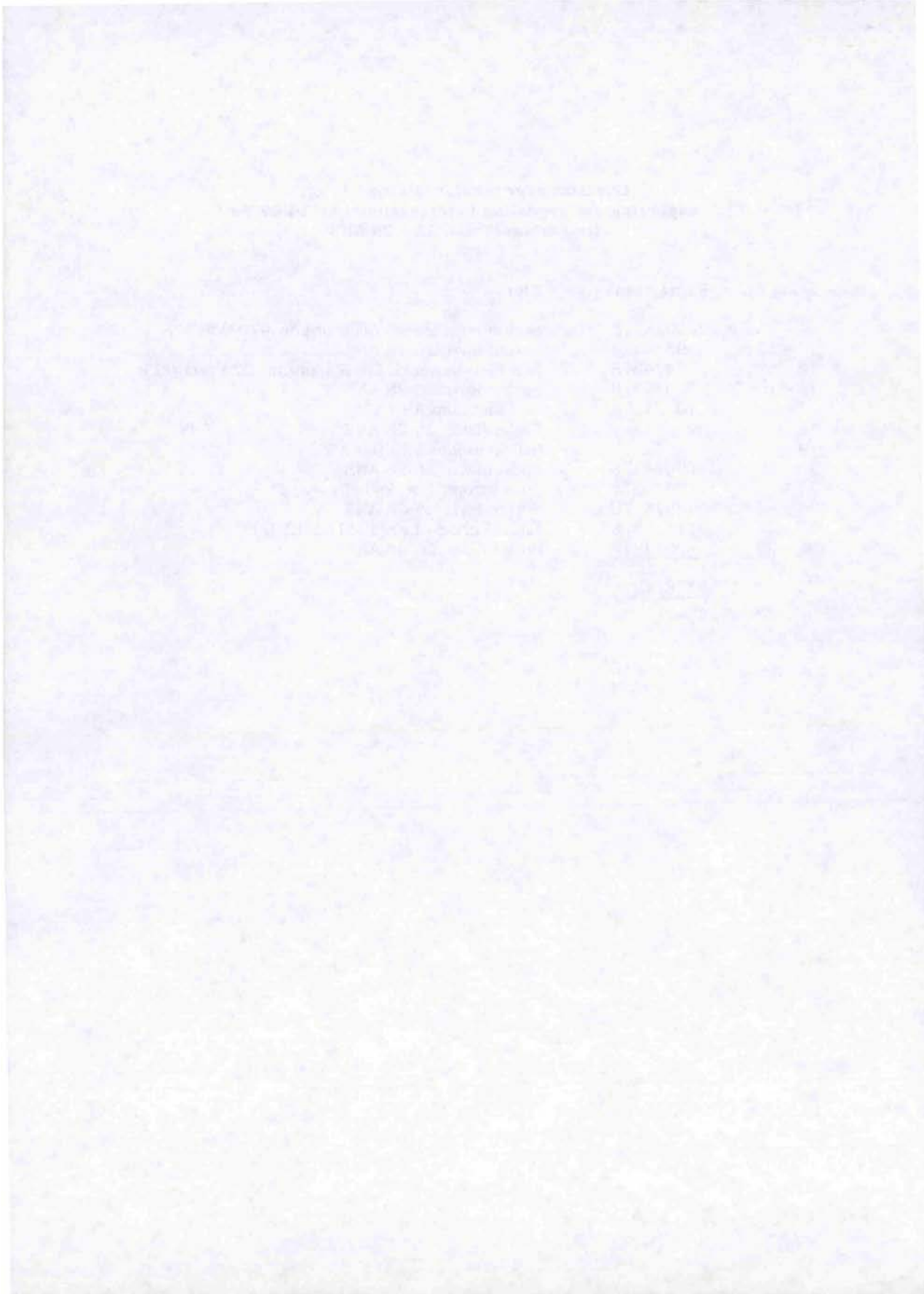
.....

**Oversikt over seksjonseierne i h.h.t.
begjæring om oppdeling i eierseksjoner av 14.07.99
fra Sørlandsveien 26 - 28 ANS**

.....

Seksj.nr.	Sameiebrøk	Eier
1 - 6	2020/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS, org.nr. 970 938 478
7 - 12	195/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
13	74/4378	Seff Eiendom avd. Sør AS, org.nr. 974 361 035
14 - 16	306/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
17	103/4378	Seff Eiendom AS
18	"	Sørlandsvn. 26-28 ANS
19	"	Seff Eiendom avd. Sør AS
20 - 22	290/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
23	94/4378	Finn Strøm, f.nr. 241151 [REDACTED]
24	79/4378	Sørlandsvn. 26-28 ANS
25	111/4378	Einar Furnes, f.nr. 171152 [REDACTED]
26 - 29	<u>900/4378</u>	Sørlandsvn. 26-28 ANS
	<u>4378/4378</u>	

.....



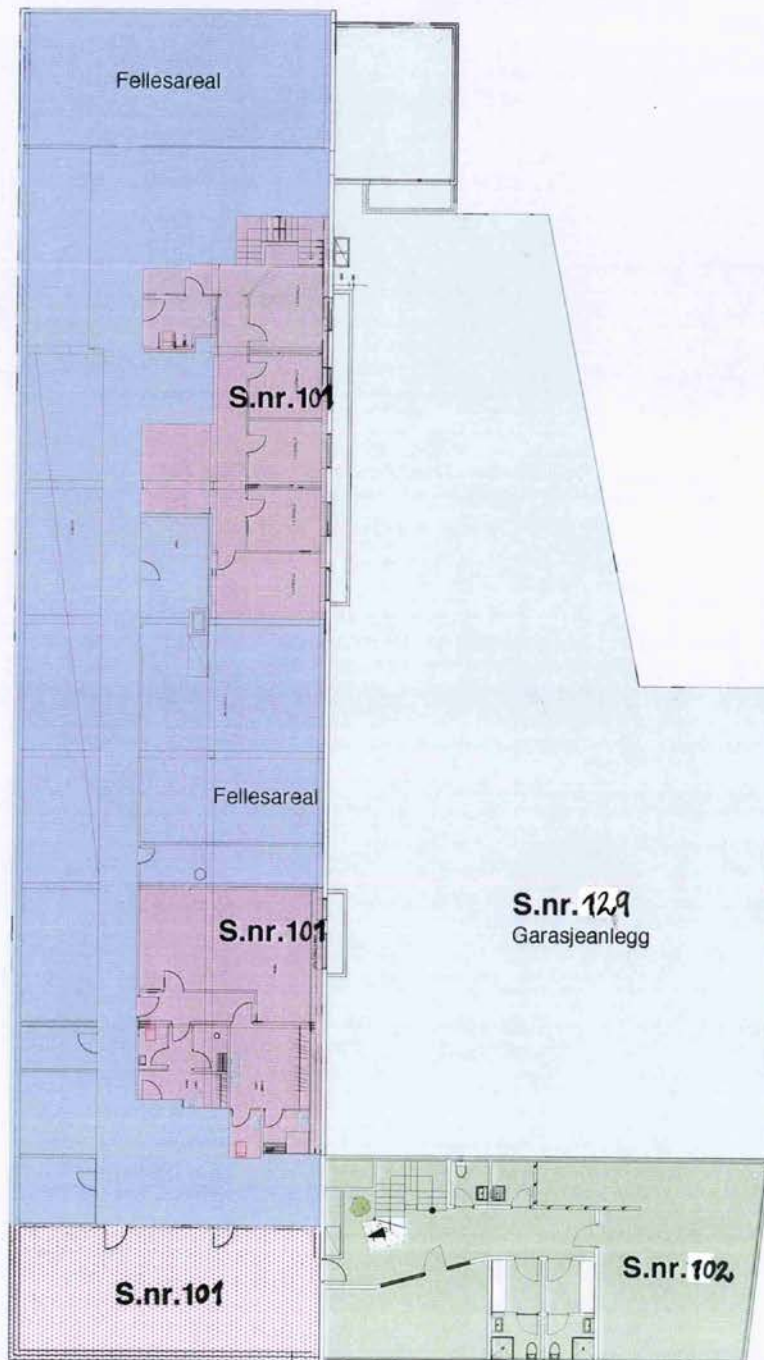
sha - 2

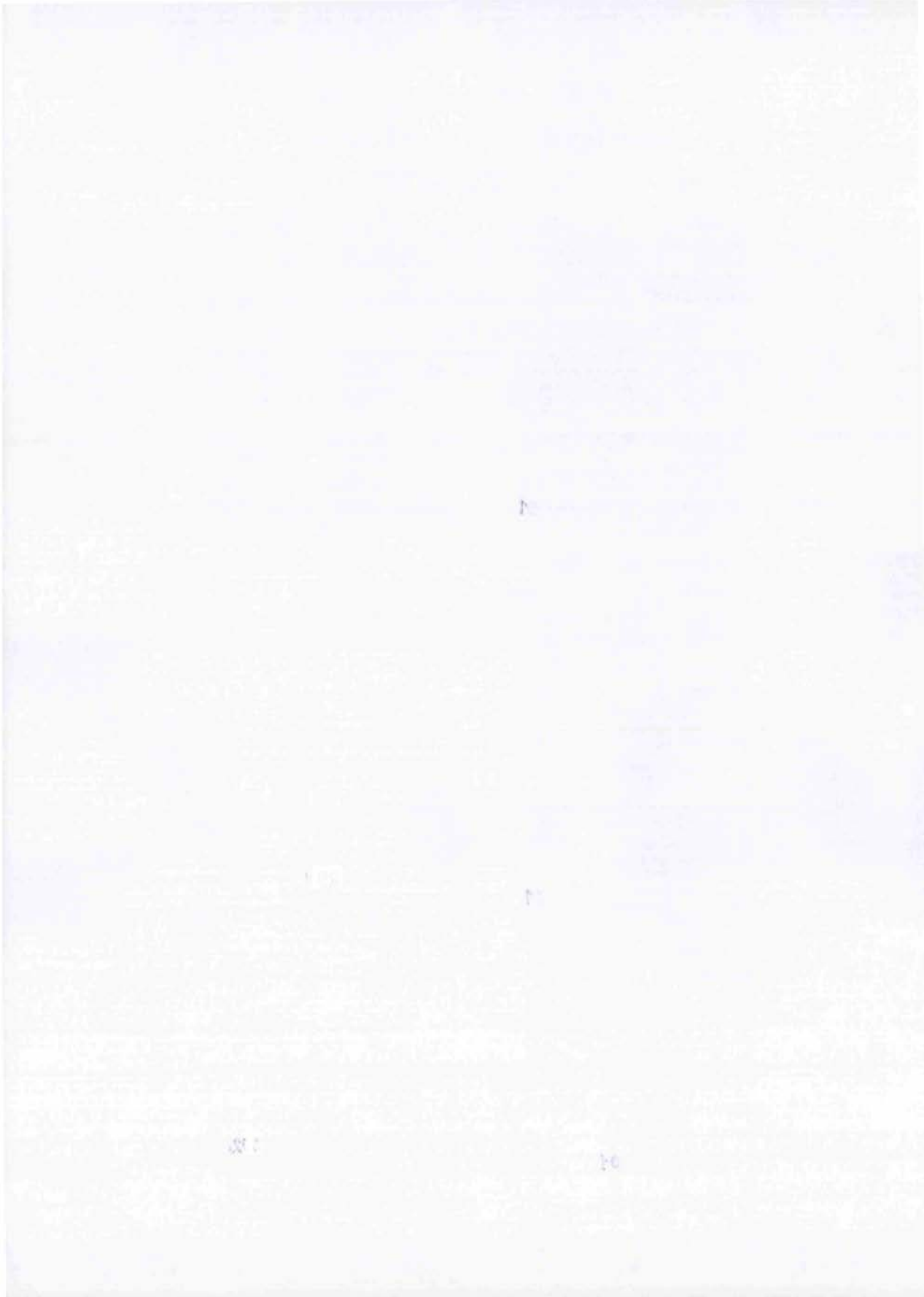
, Tomt nr. 929. Gnr. 20 Bnr. 18

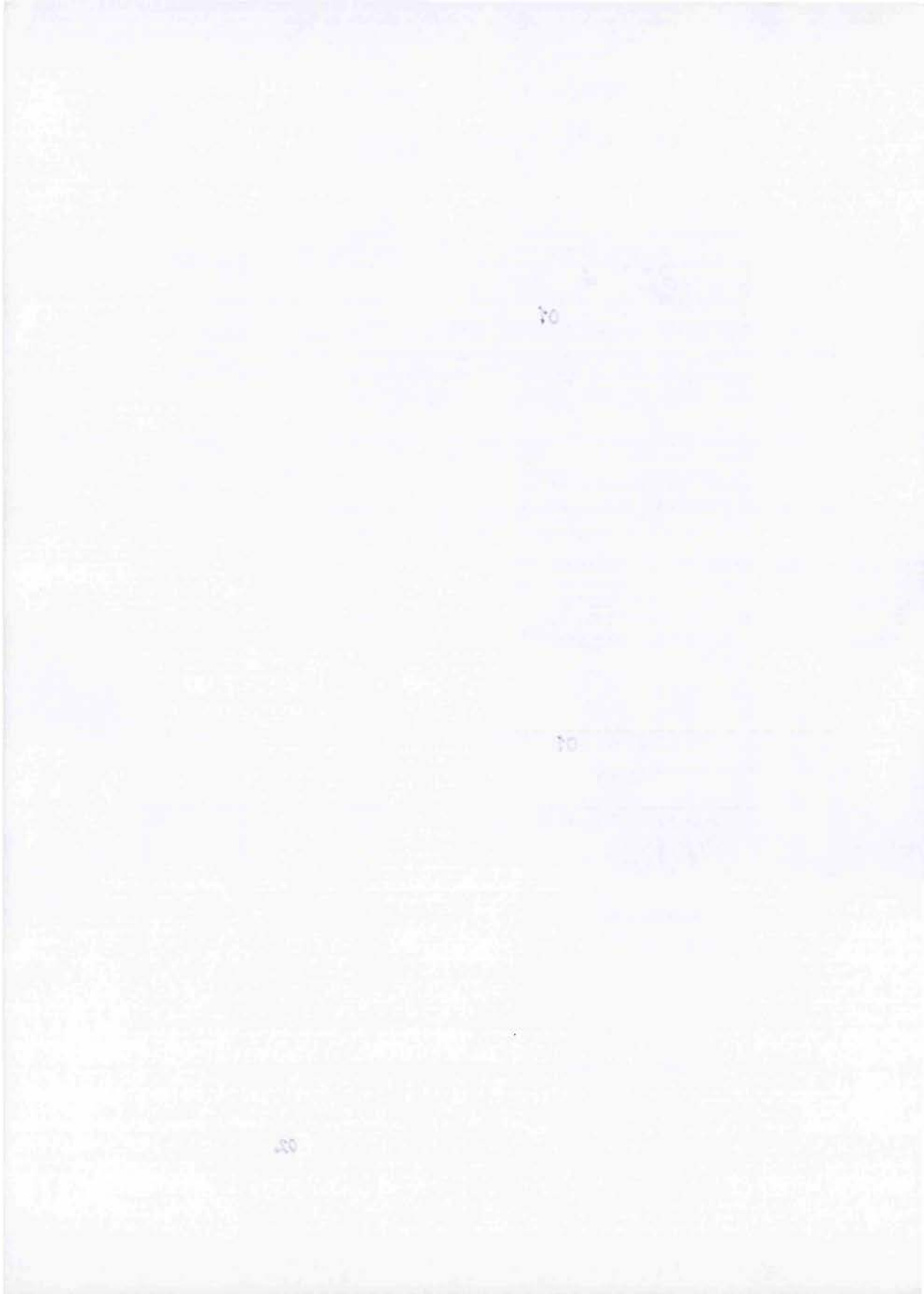
Sørlandsveien 26 - 28, Mo i Rana

Seksjonsnr.	Areal	Funksjon
1	808 m ²	Næringsareal
2	378 m ²	Næringsareal
3	580 m ²	Næringsareal
4	135 m ²	Næringsareal
5	74 m ²	Leilighet
6	45 m ²	Leilighet
7	30 m ²	Leilighet
8	30 m ²	Leilighet
9	30 m ²	Leilighet
10	30 m ²	Leilighet
11	30 m ²	Leilighet
12	45 m ²	Leilighet
13	74 m ²	Leilighet
14	100 m ²	Leilighet
15	103 m ²	Leilighet
16	103 m ²	Leilighet
17	103 m ²	Leilighet
18	103 m ²	Leilighet
19	103 m ²	Leilighet
20	100 m ²	Leilighet
21	95 m ²	Leilighet
22	95 m ²	Leilighet
23	94 m ²	Leilighet
24	79 m ²	Leilighet
25	111 m ²	Leilighet
26	79 m ²	Leilighet
27	111 m ²	Leilighet
28	94 m ²	Leilighet
29	616 m ²	Næringsareal
	229 m ²	Fellesareal
	110 m ²	Fellesareal

Tomt nr. 929. Gnr. 20, Bnr. 18
Sørlandsveien 26-28, Mo i Rana
Seksjonsnr. i plan kjeller

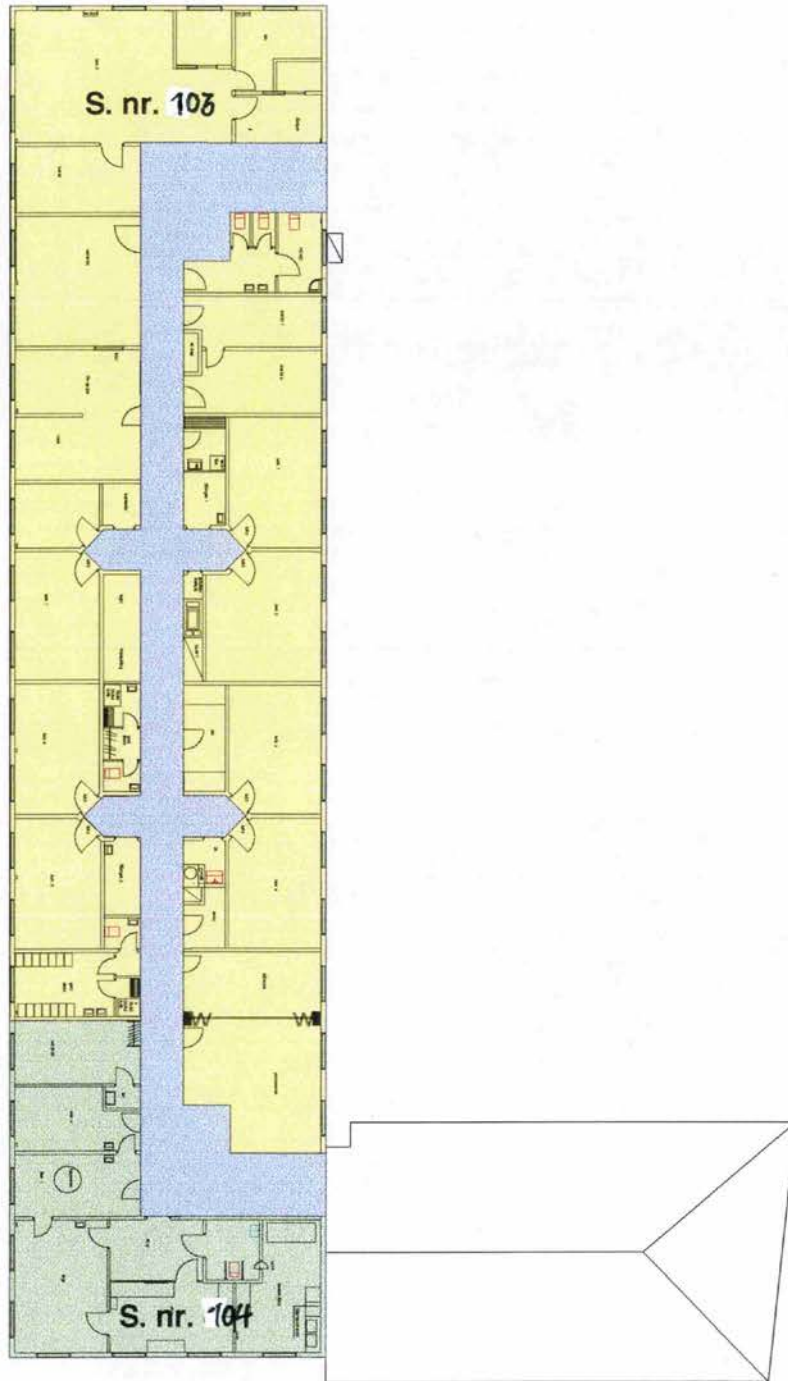




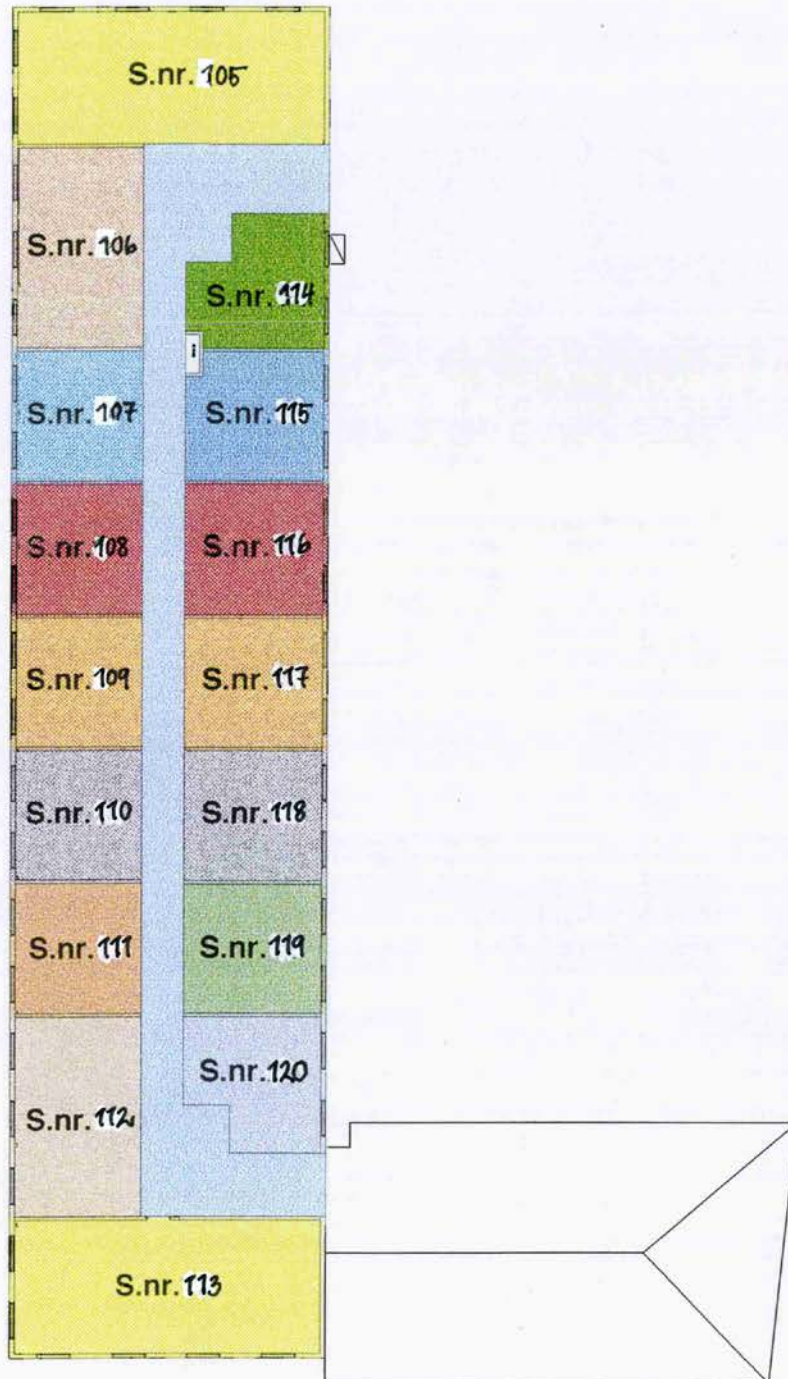


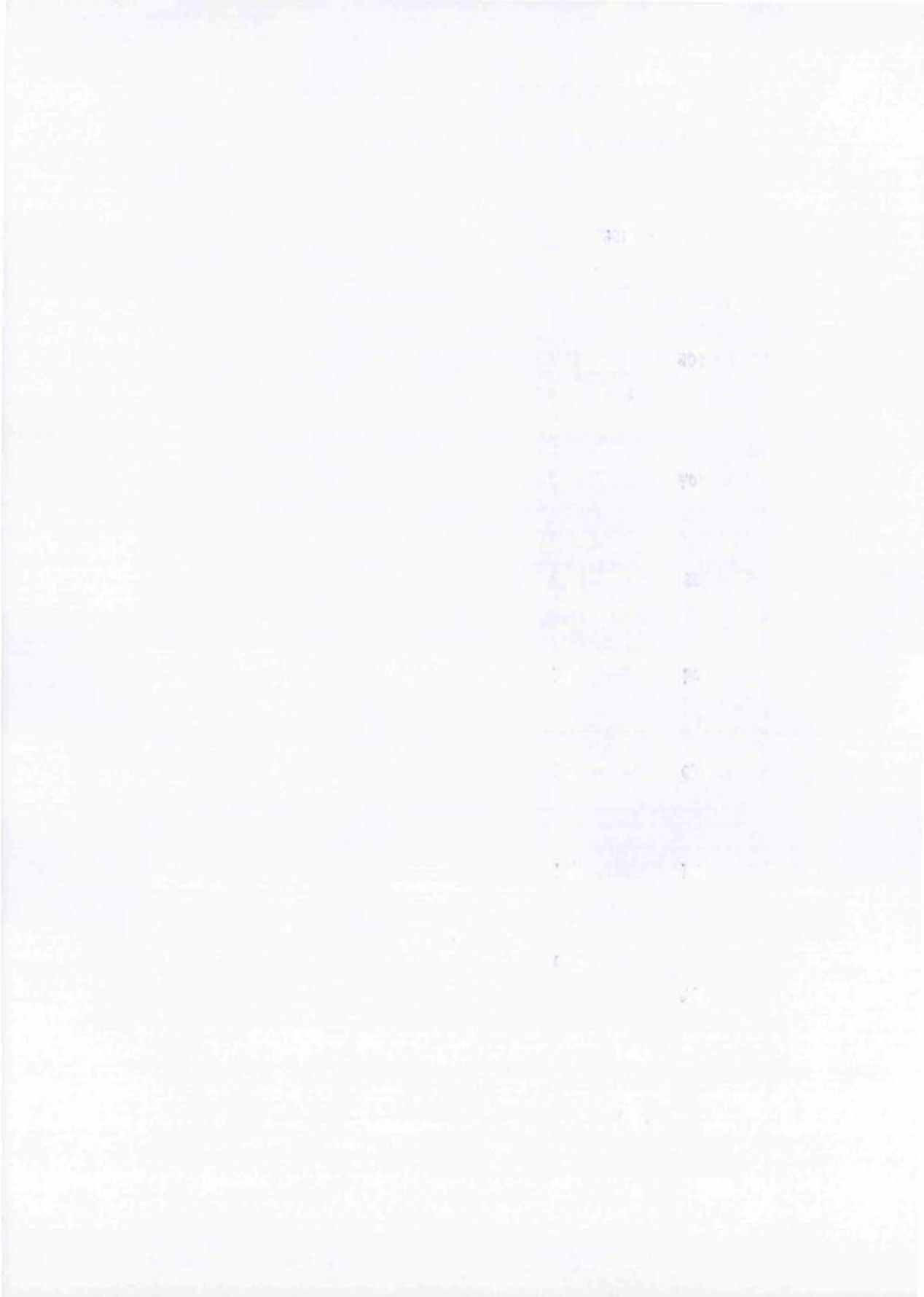
Sørlandsveien 26-28, Mo i Rana

Seksjonsnr. i plan 2. etasje

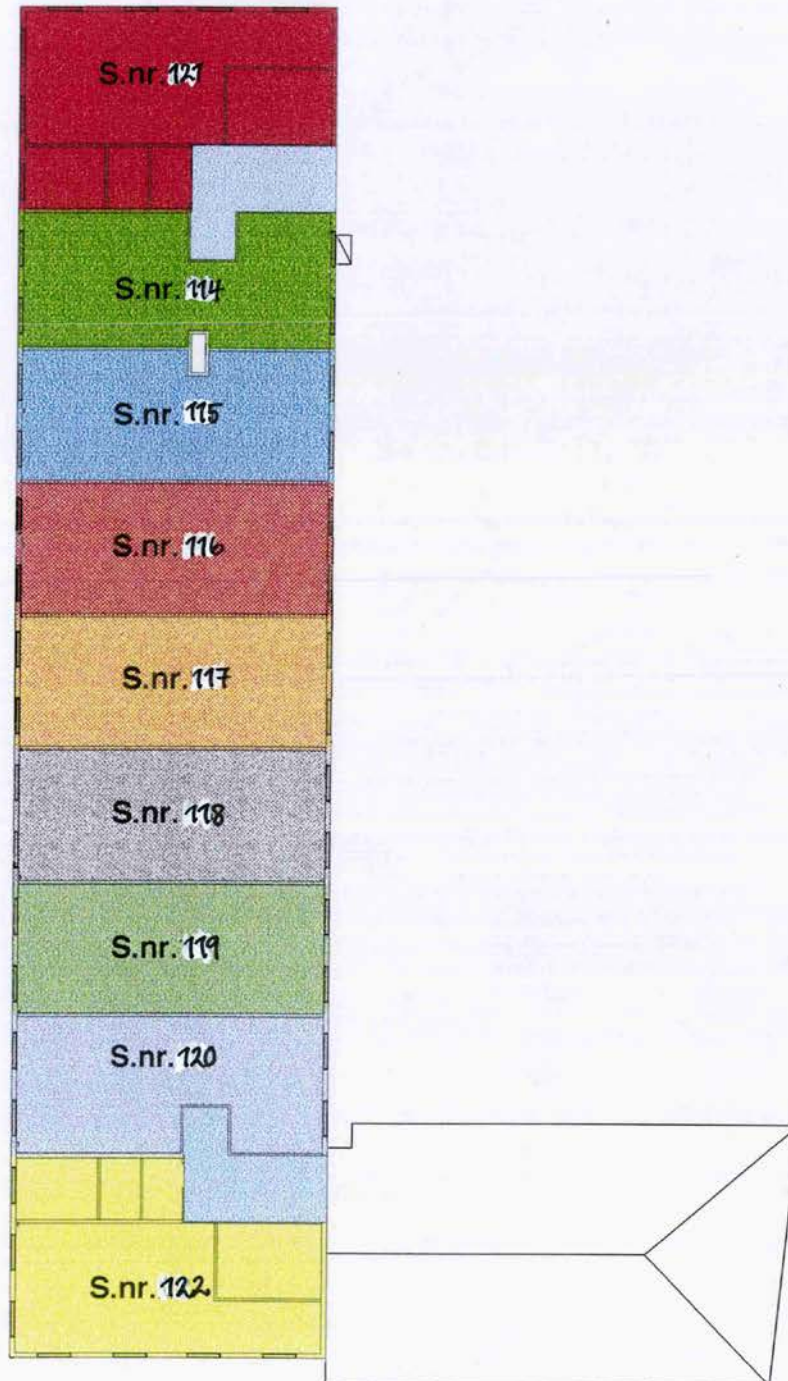


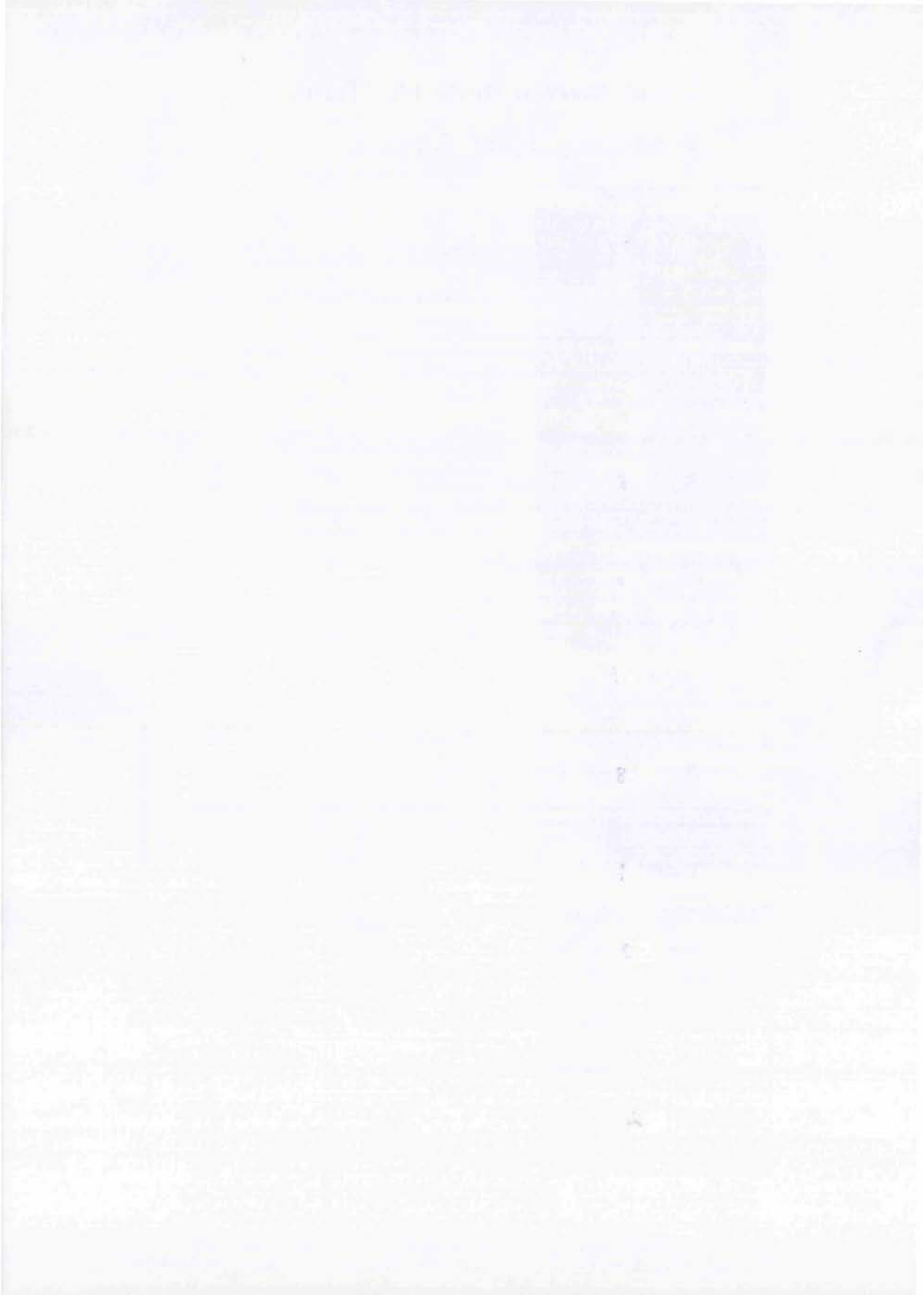
Sørlandsveien 26-28, Mo i Rana Seksjonsnr. i plan 3. etasje





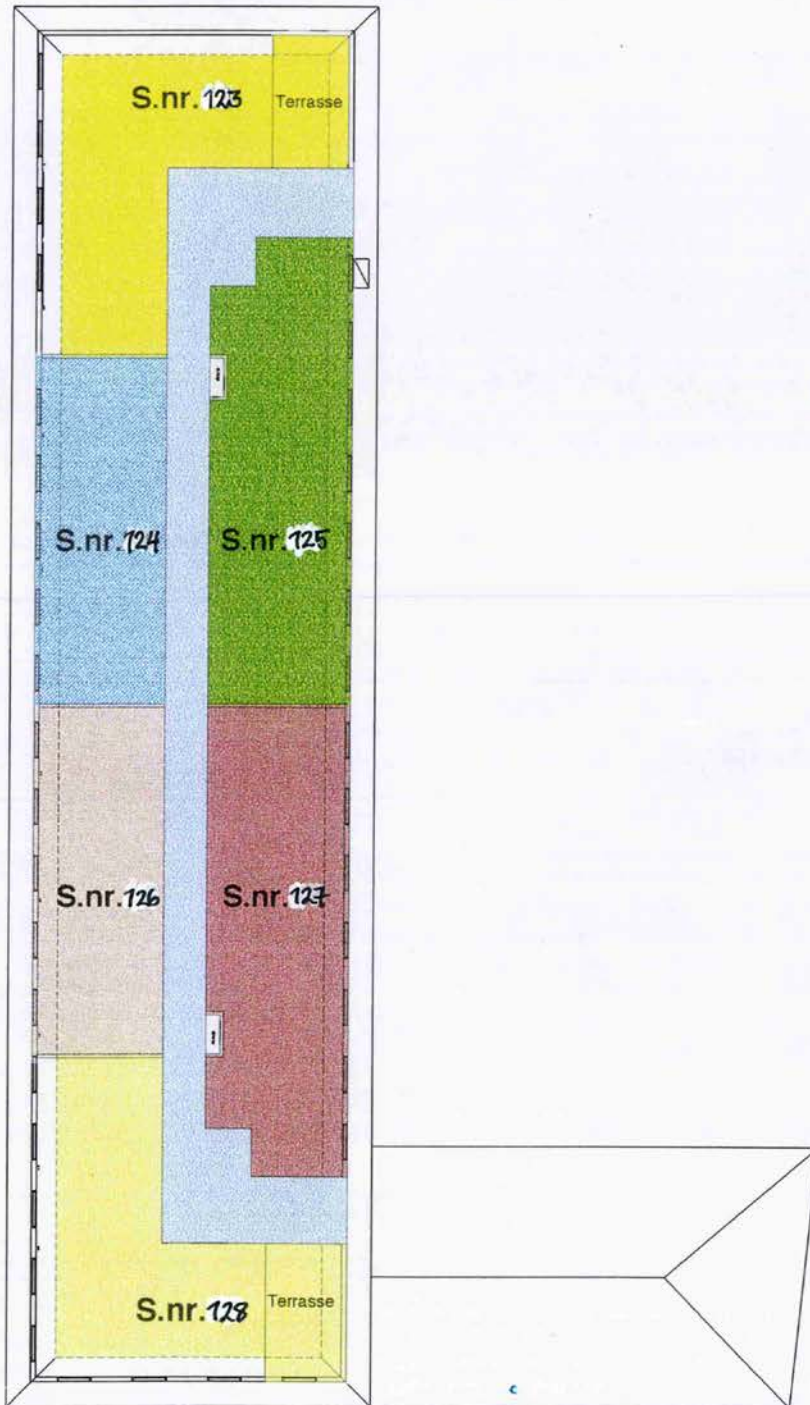
Sørlandsveien 26-28, Mo i Rana
Seksjonsnr. i plan 4. etasje

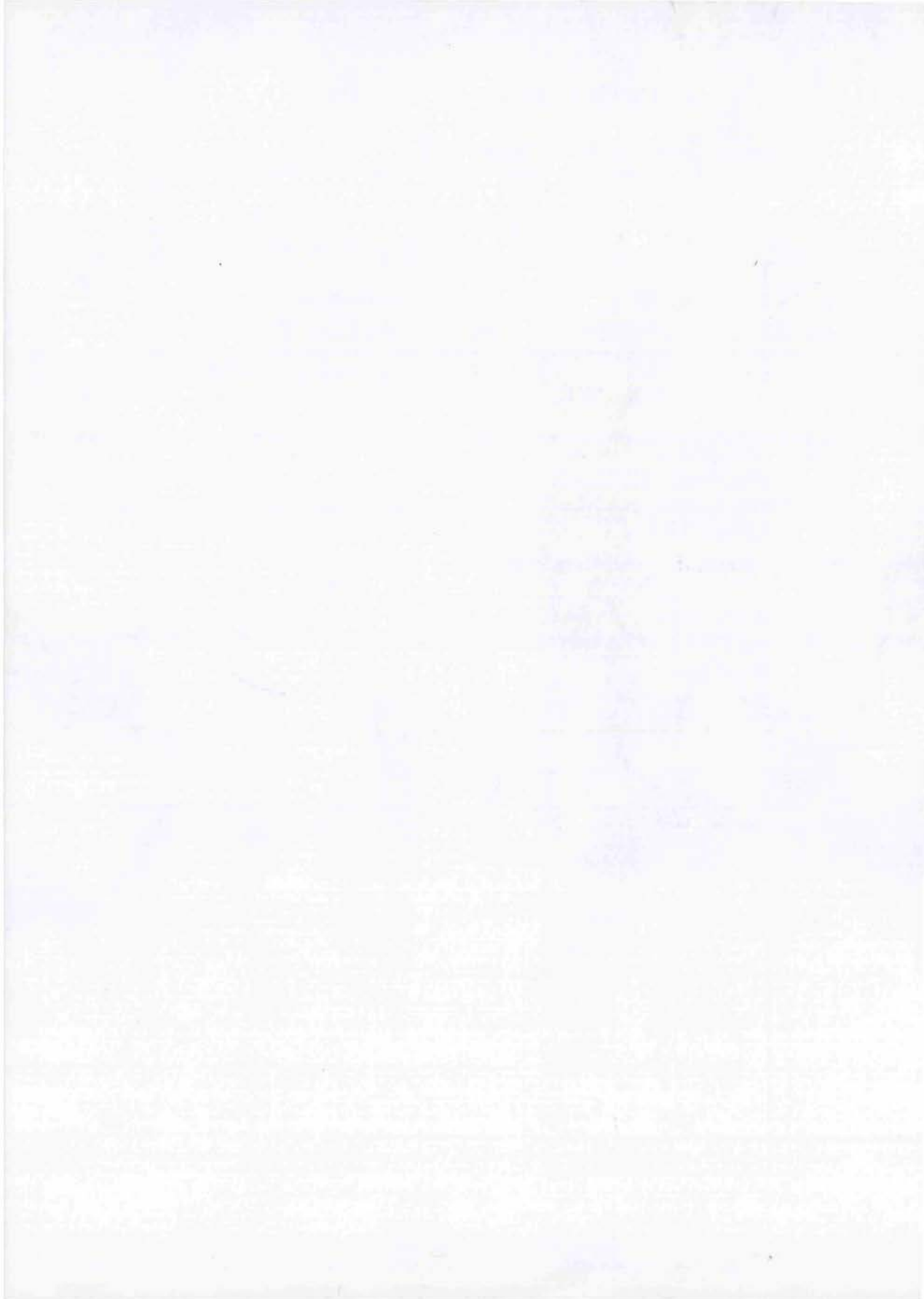




Sørlandsveien 26-28, Mo i Rana

Seksjonsnr. i plan loft







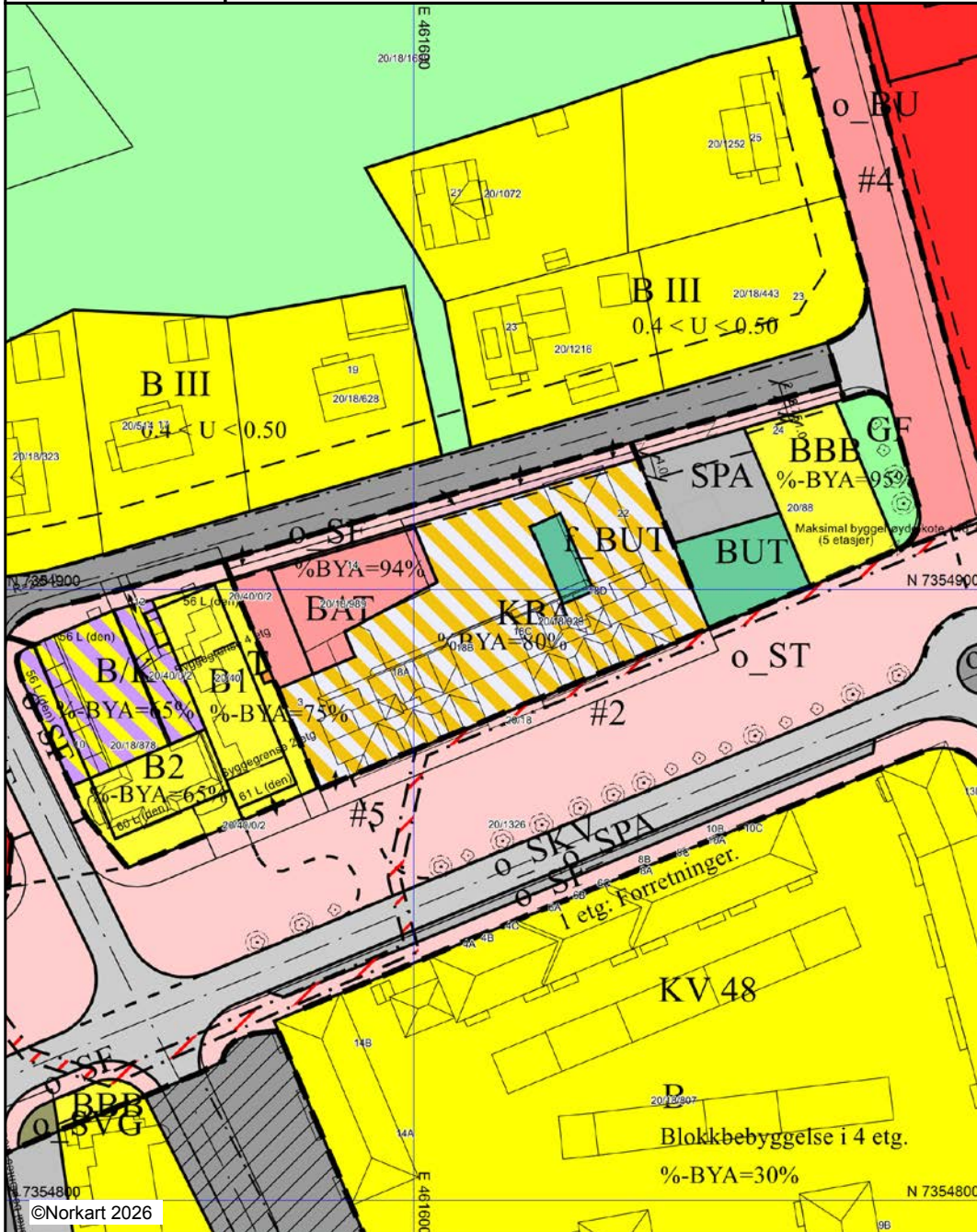
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/18/929/112
Adresse: Kaialundveien 18D
Dato: 03.02.2026
Målestokk: 1:1000






















































UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift feltnavn
	Blokkbebyggelse	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Abc Påskrift utnyttning
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)	Abc Påskrift bredde
	Offentlig kirke	Abc Påskrift radius
	Offentlig administrasjon	Abc Påskrift kotehøyde
		Abc Påskrift plantilbehør
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>		
	Kjøreveg	
	Gang-/sykkelveg	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		
	Park	
	Annet friområde	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
	Felles gårds plass	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>		
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	
	Boligbebyggelse, blokker	
	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse	
	Undervisning	
	Nærmere angitt offentlig eller privat tjeneste	
	Telekommunikasjonsanlegg	
	Uteoppholdsarealer	
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar	
	Kombinert bolig og kontor	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Torg	
	Annen veggrunn, teknisk anlegg	
	Annen veggrunn, grøntareal	
	Parkering	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
	Friområde	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper	
	Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur	
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Angitt hensynsgrense	
	Bestemmelsegrense	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Eiendoms grense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
	Eksisterende tre som skal bevares	
	Regulert nytt tre	

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR KVARTALET FURUHOLMENGÅRDEN**

Plan datert:	19.08.2021	Bestemmelser datert:	24.01.2022
Sist revidert:	07.03.2025	Sist revidert:	07.03.2025

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	BAT	1169
Uteoppholdsareal	f_BUT	1600
Kombinert formål forretning/bevertning/tjenesteyting/ bolig/hotell	BKB	1800
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Fortau	o_SF	2012

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**GEOTEKNISK
VURDERING** Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak. Denne vurderingen skal ta utgangspunkt i de aktsomhetskart som er utarbeidet av offentlige myndigheter. Fagkyndig må vurdere om det er behov for ytterligere undersøkelser.

**AUTOMATISK FREDA
KULTUR-
MINNER** Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern.

SITUASJONSPLAN Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

UTOMHUSPLAN	<p>Utomhusplanen er retningsgivende for følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebyggelsens plassering - areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat) - gang- og kjøremønster - parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler). Plasser for besøkende og bevegelseshemmede skal markeres. - varelevering - snumulighet for bil på egen tomt - forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus - belysning - håndtering av overflatevann, inkludert flomveier - plassering og utforming av avfallsanlegg - areal for snølagring - vegetasjon (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal beplantes) - andre forhold og element som har betydning for det regulerte formålet og kvaliteten i prosjektet og/eller i forhold til omgivelsene. <p>Eventuelle avvik fra utomhusplanen skal redegjøres og begrunnes for i byggesøknaden.</p>
TILGJENGELIGHET	<p>De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.</p>
VISUELLE KVALITETER	<p>I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering. Støttemurer skal gis en tiltalende utforming og materialitet.</p>
MILJØ OG KLIMA	<p>I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternative energikilder må vurderes.</p>
HÅNDBLING AV OVERFLATEVANN	<p>Nye bygg og anlegg skal ikke medføre økt tilrenning til overvannsnett. Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte.</p>
BEKKELUKKING	<p>Bekkelukking eller endring av flomveier tillates ikke. Tiltak, herunder i særlig grad veier, må være dimensjonert slik at de kan håndtere flomsituasjoner.</p>
ÅPEN OVERVANNSHÅNDBLING	<p>Åpen overvannshåndtering (fordrøyningsbasseng o.lign.) skal alltid vurderes, og skal nyttes i så stor grad som mulig.</p>
OPPFYLING	<p>Det tillates ikke oppfylling eller utgraving utover det som er forutsatt i planen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.</p>

UTEOPPHOLD	Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnavis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
BEPLANTNING	Beplantning av fremmede arter tillates ikke.
RESTAREAL, KANTER, GRØFTER O.L.	Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekket med tilstrekkelig matjord og såes til, evt. beplantes med stedege arter. Pukkstein, slagg o.l. skal ikke være synlig. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning.
AVFALLS-HÅNDTERING	Avfallsrom skal være integrert i bygningsmassen eller nedgravd. Utendørs avfallscontainere uten innbygging eller skjerming tillates ikke.
FJERNVARME	Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m2 bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m2 tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m2 skal tilknyttes.
STØY	Nødvendige tiltak mot trafikkstøy skal gjennomføres.

§ 3 REKKEFØLGE

UTEOPPHOLDSAREAL	Før det gis ferdigattest til nye boliger skal private og felles uteoppholdsareal være etablert. Det kan gis midlertidig brukstillatelse dersom boligene ferdigstilles om vinteren. Ovennevnte arealer må da opparbeides innen utgangen av påfølgende sommersesong.
PARKERING	Parkeringsplasser skal være etablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.
FASADER	Fasader for publikumsrettet virksomhet skal være utformet i henhold til planbestemmelsene før det kan gis ferdigattest til bruksendring.
FORTAU	Fortau skal være reetablert før det gis ferdigattest til nye boenheter.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: o_SF Formål med felles eierform: f_BUT Hvilke areal/eiendommer/formål fellesformålene er felles for, fremgår under hvert aktuelt formål. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	--

§ 5

BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Kombinert formål bolig/ forretning/bevertning/tjenesteyting/hotell

FORMÅL	<p>Det tillates boliger i bebyggelsen fra og med 1.etasje og oppover. På bakkeplan skal det være publikumsrettet virksomhet i minimum 5 år fra planen er vedtatt, og boligformål begrenses til et areal på maksimalt 210 m². I 1. og 2.etasje tillates det hotell, forretninger, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting. Det tillates ikke virksomhet som kan komme i konflikt med boligformål. Det tillates ikke virksomhet med vesentlig behov for varetransport.</p> <p>Inntrukket uteoppholdsareal mot Nordlandsveien skal være felles for beboere og publikumsrettet virksomhet i Furuholmgården.</p>
ANTALL BOENHETER	Det tillates inntil 34 boenheter innenfor planområdet.
HOTELL	<p>Etablering av hotell skal skje på en slik måte at bomiljøet for beboerne i Furuholmgården blir ivaretatt. Dette gjelder både med tanke på privat adkomst, støy og teknisk infrastruktur. Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for hvordan dette blir ivaretatt.</p> <p>Tilbygg må harmonere arkitektonisk med øvrig arkitektonisk utforming av Furuholmgården.</p>
PLASSERING	<p>Mot Nordlandsveien skal bebyggelsen plasseres i formåls grensa. Det tillates utkragede bygningsdeler maksimalt 1,7 m ut over formåls grense mot Nordlandsparken. Balkonger må ikke ha negative konsekvenser for gatebildet og opplevelsen når man beveger seg i Nordlandsveien.</p> <p>Mot øst sammenfaller byggegrensa med formåls grensa. Her er det bare tillatt å etablere bebyggelse nærmere nabogrensa enn 4 meter i første etasje.</p>
BYGGEHØYDE	<p>Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 39,5 og 42,5.</p> <p>Definisjon gesims/mønehøyde, se teknisk forskrift.</p>
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 % av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnlaget med 18 m ² pr parkeringsplass.
UTFORMING	Bebyggelsen skal ha et urbant uttrykk. Fasader skal ha en kvalitet og materialbruk som gir gode visuelle kvaliteter både i seg selv, men også i forhold til bebyggelsens funksjon, plassering og bymessige omgivelser. Fasadene skal utformes slik at de bidrar til en levendegjøring og aktivisering av gatebildet og bymiljøet. Fasade langs forretningsanlegg skal ha fasadevindu som gir god innsikt i forretningsarealene, og innganger for

publikum skal være tydelige. Foliering, frosting eller annen permanent tildekking av vinduer på bakkeplan ut mot fortau tillates ikke.

Balkongrekkverk skal være tette opp til 0,7 m over balkongdekke. Balkonger må ikke skape problemer med avrenning av vann ned på torget ved nedbør.

Inntrukket fellesområde skal ikke framstå lukket og innestengt. Rekkverk skal ha en utforming som harmonerer med fasaden for øvrig.

STØY	Støynivå på uteplass og utenfor rom med støvfølsom bruk skal være i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T1442).
BILOPPSTILLING BOLIG	Det skal være minimum 1 parkeringsplass reservert pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. 60% av boenhetene skal ha parkeringsplass i garasje eller under tak.
GJESTEPARKERING BOLIG	Minimum 5 biloppstillingsplasser skal være ureservert og tilgjengelig for besøkende.
BILOPPSTILLING FORRETNING/ TJENESTEYTING	Det skal reserveres minimum 4 parkeringsplasser for publikumsrettet virksomhet.
AVKJØRSLER	Maksimal tillatt bredde på avkjørsler er 6 meter. Avkjørsler skal møte veien i tilnærmet 90° vinkel. Stigning/helning på avkjørselen må ikke starte før den har krysset regulert tomtegrense. Mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert.
UTEOPPHOLD	<p>Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.</p> <p>For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal</p> <ul style="list-style-type: none">- være lett tilgjengelig fra boligen- ha en god form- ikke være støytsatt- være relativt flatt- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol- i minst mulig grad splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. <p>Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til brannsikkerhet, estetikk og hygiene.</p> <p>Alle boenheter i 1. og 2. etasje skal ha privat altan/uteoppholdsareal. Tre- og fireroms boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 7 m². Toroms boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 4 m². Ved</p>

etablering av nye boenheter innenfor planområdet skal det etableres felles utendørs oppholdsareal på område som er regulert for dette.

Det skal finnes et inntrukket felles uteareal i tilknytning til ett av inngangspartiene fra Nordlandsveien. Arealet skal kunne benyttes av både beboere i bygningen og serveringsvirksomhet som etableres i bygningen. Felles inntrukket uteoppholdsareal skal være minimum 25 m², og det skal plasseres sittemøbler for både beboere og publikumsrettet virksomhet.

Det skal finnes tilrettelagt offentlig uteoppholdsareal i umiddelbar nærhet.

b. Annen offentlig eller privat tjenesteyting.

FORMÅL	Det tillates ikke virksomhet som kan medføre konflikt med boligformål på grunn av støy eller trafikk. Det tillates forsamlingslokale for religionsutøvelse, servering/bevertning/kafe/restaurant.
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 33.
TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 94% av regulert tomt. Også biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal medtas i beregningsgrunnet for BYA med 18 m ² pr oppstillingsplass.
UTFORMING	Materialvalg og fargesetting skal harmonere med omgivelsene.
BILOPPSTILLING	Det skal opparbeides minimum 3 parkeringsplasser på området.

c. Uteoppholdsareal.

FORMÅL	Området skal tilrettelegges for uteoppholdsareal for beboere i Furuholmengården. Gangsoner og rampe for adkomst til boliger og avfallsrom er tillatt innenfor formålet. Inntil det etableres boliger i plan 1 og 2, kan arealet benyttes til parkering.
UTFORMING	Arealet skal avgrensnes mot parkering- og kjøreareal, og utformes med sittemøbler og beplantning i kasser.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

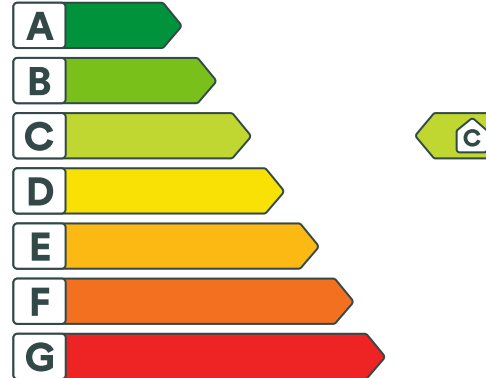
FORTAU	Fortau skal opparbeides med bredder og utforming i henhold til plankartet. Fortau skal ha asfaltdekke. Kantstein skal være i granitt. Reetablering av fortau i samme høyde som eksisterende medfører ikke krav om geoteknisk vurdering.
--------	---

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 05.04.2022.

Jan Erik Furunes
Kommunaldirektør for tekniske tjenester



Adresse Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA	
Dato for energimerking 12.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258595
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 11985610
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer 112	Bruksenhetsnummer H0302



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 1954	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 45,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
185,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 106 kWh



Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA



Detaljering

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



Kaialundveien 18D, 8624 MO I RANA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 18: 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 19: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: 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.



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>



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 kontraktssignering 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: Kaialundveien 18D
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

Telefon: 901 76 857
E-post: susanne.mogster.dahle@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