

Velkommen til

Langneset 26B, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langneset 26B
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-	**BRA/BRA-i**	81 / 67 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 001 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	408 044,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 409 134,-	**Byggeår**	1964
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 735,-		

Energimerke 

Velkommen til Langneset 26B!

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

Her finner du to romslige soverom, en trivelig stue og et praktisk kjøkken. Den innglassede balkongen gir et lunt og "ekstra oppholdsrom" som kan benyttes året rundt. I tillegg byr kjelleren på to boder med god lagringsplass.

Vask av fellesarealer, sentralvarme og stipulert strøm inngår i husleien.

Sees på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langneset 26B, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Andelsnr. 43 i KONGSVEGEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 948214121, RANA kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 408 044,-
Prisantydning	kr	2 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	408 044,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 409 134,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 415 634,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring andel/aksjeleilighet kr 6 500,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.
Festeavgift per år kr 291 407,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 735,- pr. mnd.
Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter kr 6 673
Strøm kr 300
Sentralvarme kr 762

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 92 322 420.21,- pr 19-12-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Spesifikasjon av lån
Lånenummer: 12300107077, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 19.12.2025: 7 852 856
Andel av saldo: 34 708
Første termin/første avdrag: 30.12.2001 (siste termin 30.12.2031)
Flytende rente
Inngl. balkonger

Lånenummer: 12135910994, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 19.12.2025: 33 196 012
Andel av saldo: 146 719
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2057)
Flytende rente
Heis

Lånenummer: 12136486762, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 19.12.2025: 46 701 918
Andel av saldo: 206 412
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2056)
Flytende rente
Refinansiering

Lånenummer: 16367789089, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 19.12.2025: 1 702 330
Andel av saldo: 7 524
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente
Lån til vedlikehold

Lånenummer: 16367789070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 19.12.2025: 2 869 303
Andel av saldo: 12 682
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Grønt boliglån, flytende rente
Finansiering nye ytterdører

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 878 837
Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 1 477 863

Underskuddet i 2024 skyldes økte kostnader og opptak av lån til vedlikehold i borettslaget.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Ingen pt.

IN-Ordning
Ingen IN ordning pt.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 MoIRana
post@helgelandbbl.no tlf. 75137000
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 8 m²
BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 67 kvm, BRA-b 8 kvm
Kjelleretasje: BRA-e 6 kvm

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det er parkering på felles parkeringsplasser for borettslaget.
Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet

Borettslagets eiendom
Gnr. 20, Bnr. 19, RANA kommune.
Tomtestørrelse 40 928 m². Felles festet tomt. Flat opparbeidet tomt. Asfaltert gårdsplass.

Bortfester er OVF. Årlig festeavgift er kr. 291 407. Neste regulering er 01.01.2036. Festekontrakten utløper 2060. Festeavgiften dekkes av felleskostnadene.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelkartet.

Grunneier
Allstad Grunneiendom AS

Byggeår
1964 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Entré/gang, 2 soverom, toalettrom, bad/wc/vaskerom, stue,
kjøkken, innglasset balkong
Kjelleretasje: 2 boder

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all
hovedsak stemmer med dagens bruk.
- Dør mellom bad og kjøkken er kledd igjen (ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet (ikke søknadspliktig).

Standard
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med
glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av
rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/wc/vaskerom:
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Det er plastsluk av eldre årgang og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og
opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte panelplater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater og malt betongdekke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommet kobber.

Avløpsrør:
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG 3
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

TG IU
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2
Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavvik ble registrert mellom stue og gang.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- Dører: Det er avvik: Enkelte dører har noe mindre bruksslitasje (sår/hakk).
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mangler ventilasjon.

- Tekniske installasjoner, Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Spesialrom, 1. etasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er registrert at vegger i våtsone på badet er overflatebehandlet med malt glassfiberstrie. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling. Løsningen anses ikke som et tilstrekkelig vanntett sjikt etter dagens standard, og det foreligger derfor risiko for
fuktskader ved gjentatt eller langvarig direkte vannsøl. Det er observert koblingsboks for elektrisk installasjon montert i vegg ved dusjkabinett. Plasseringen vurderes som et avvik, da elektriske installasjoner
normalt ikke skal plasseres i våtsone uten dokumentert egnethet og tilstrekkelig kapslingsgrad. Det foreligger usikkerhet om koblingsboksen og utførelsen er beregnet for bruk i våtrom.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, 1. etasje, Kjøkken, Overflater og innredning: Det er avvik:
Skuffer er montert i sokkelområdet, noe som avviker fra vanlig og fagmessig utførelse. Skuffene subber mot gulvet ved åpning og lukking, noe som kan medføre økt slitasje over tid. Videre er det også registrert
skade i enden av benkeplaten, i tillegg til noe overflateslitasje på fronter.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

Dører:
Inngangsdør: Tett isolert slett dør. Døren har kikke-hull.
Balkongdør: Isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt

Balkonger/terrasser:
Nordvestvendt Innglasset balkong på ca. 8 m2.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig

bygningsinformasjon/byggemåte.

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

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for leiligheten, datert 26.10.1964
Det foreligger ferdigattest for trappeheis, datert 22.11.2013.
Det foreligger ferdigattest for fasaderenovering, datert 30.01.2018.
Det foreligger ferdigattest for heis, datert 17.09.2018.
Det foreligger ferdigattest for garasjerekke, datert 22.12.2023.

Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan

kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
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.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 591 200,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 364 800,-.

Andel felles formue
kr 25 237,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 19-12-2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune,

fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Tove Schyttes dødsbo v/Viggo Schytte ihht. fullmakt.

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Leiligheten selges fra et dødsbo og selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Iht vedtekter/husordningsregler er det lov/forbud om dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

- Ventilator: Ved salg kan kjøper kontakte styreleder ang. ventilator.
- Radiatorer på balkong ikke tillatt å montere uten særskilt samtykke og avtale med brl.
- Bruk av vaskeriene inkl. i fellesutg. fra 2002. Rengjøring av fellesarealer utføres av innleid firma.
- Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra år 2007. Strømmåler må avlese ved salg/overdragelse
- Vaktmestertjeneste.
- Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 14 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS den 29-12-2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 19.12.2025
Energiattest, datert 29.12.2025
Vedtekter, datert 06.04.2005
Husordensregler, datert 17.10.2023
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 20.03.2025
Bygningstegninger, datert 09.03.1961
Ferdigattest, datert 26.10.1964, 17.09.2018, 22.12.2021, 30.01.2018
Matrikkelrapport, datert 19.12.2025
Grunnkart, datert 19.12.2025
Kommuneplan, datert 19.12.2025
Reguleringsplan, datert 19.12.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 99408819
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
E-post: gisle.kallestad@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

































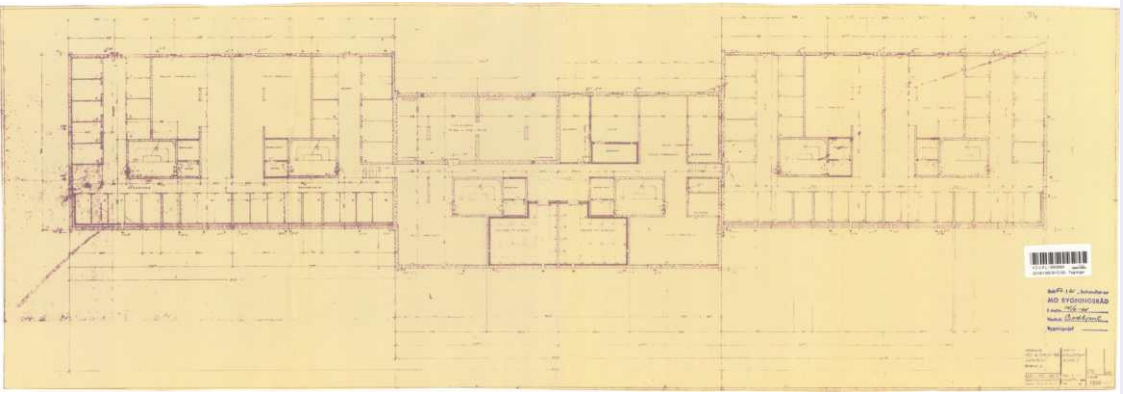


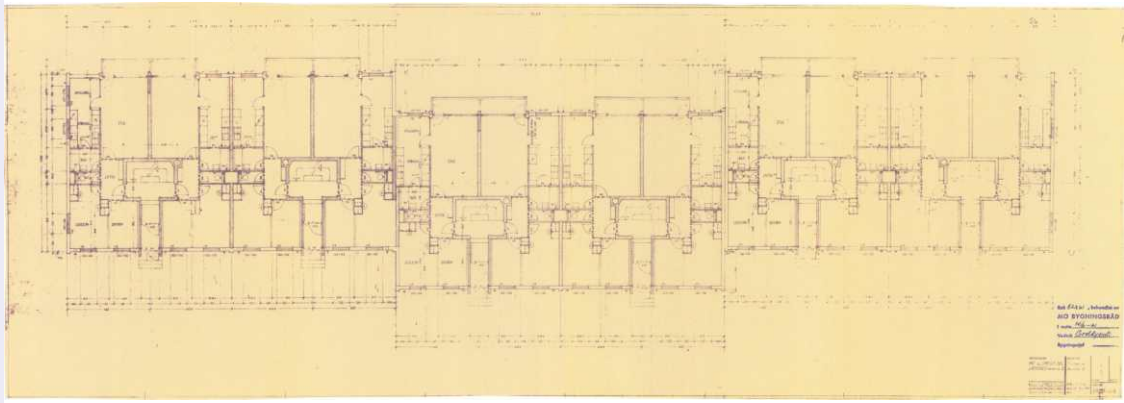
Plantegning

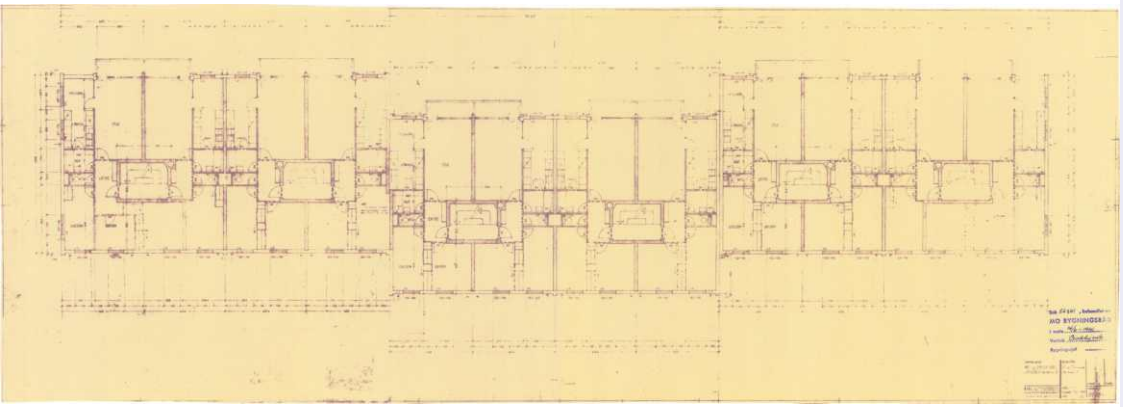


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







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

Gøran Schytte

Viggo Schytte

Tor-Erik Schytte

Boligen

Langneset 26B
8624 MO I RANA

1833-20/19/1305/0

- Boligen ble kjøpt 2025
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Langneset 26B , 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 19, fnr. 1305
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 22.12.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2545 **Referansenummer:** LN1778

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:
- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

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

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.
Inngangsdør: Tett isolert slett dør. Døren har kikke-hull.
Balkongdør: Isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt.
Nordvestvendt Innglasset balkong på ca. 8 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte panelplater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater og malt betongdekke.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Det foreligger usikkerhet knyttet til nøyaktig tidspunkt for oppgradering av badet. Takstingeniøren estimerer at oppgraderingen er utført innenfor perioden hvor gjeldende byggeforskrift var tekniske forskrifter fra 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk av eldre årgang og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av betong/mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Vegger er tekket med malt strie.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malt betongdekke.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommet kobber.
Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.
Boligen har vannbåren varme via radiatorer. Disse blir varmet opp via fjernvarme.
El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

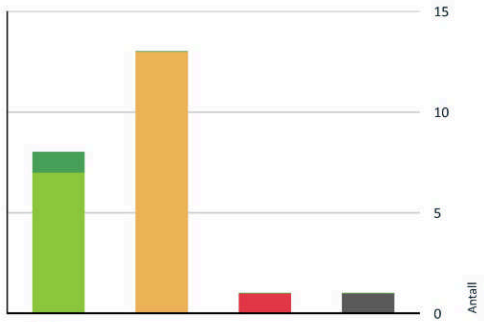
3-roms andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.
- Dør mellom bad og kjøkken er kledd igjen (ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet (Ikke søknadspliktig).

Sammendrag av boligens tilstand

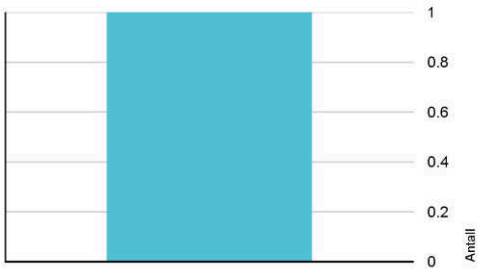
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik ble registrert mellom stue og gang.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører har noe mindre bruksslitasje (sår/hakk).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Soverom mangler ventilasjon.

Det er avvik:

Skuffer er montert i sokkelområdet, noe som avviker fra vanlig og fagmessig utførelse. Skuffene subber mot gulvet ved åpning og lukking, noe som kan medføre økt slitasje over tid. Videre er det også registrert skade i enden av benkeplaten, i tillegg til noe overflateslitasje på fronter.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at vegger i våtsone på badet er overflatebehandlet med malt glassfiberstrie. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling. Løsningen anses ikke som et tilstrekkelig vanntett sjikt etter dagens standard, og det foreligger derfor risiko for fuktskader ved gjentatt eller langvarig direkte vannsøl. Det er observert koblingsboks for elektrisk installasjon montert i vegg ved dusjkabinett. Plasseringen vurderes som et avvik, da elektriske installasjoner normalt ikke skal plasseres i våtsone uten dokumentert egnethet og tilstrekkelig kapslingsgrad. Det foreligger usikkerhet om koblingsboksen og utførelsen er beregnet for bruk i våtrom.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

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

Energimerke

A B C D E F G

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

Energikarakteren A–G:



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

- **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.
- **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.
- **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Bygget ble godkjent 14.06.1961 og
fikk utstedt ferdigattest 26.10.1964.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

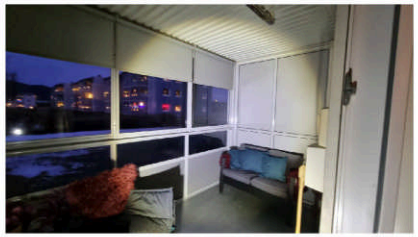
Leiligheten har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør: Tett isolert slett dør. Døren har kikke-hull.
Balkongdør: Isolert dør av PVC med 3-lags isolerglassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt Innglasset balkong på ca. 8 m2.



Inglasset balkong

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte panelplater og malt strie. Innvendige tak har himlingsplater og malt betongdekke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik ble registrert mellom stue og gang.

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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Innvendige dører

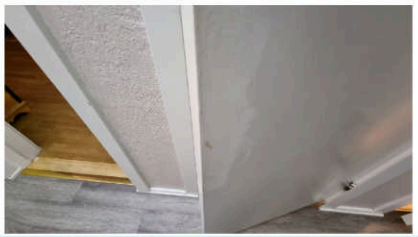
Innvendig har leiligheten malte finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har noe mindre bruksslitasje (sår/hakk).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger usikkerhet knyttet til nøyaktig tidspunkt for oppgradering av badet. Takstingeniøren estimerer at oppgraderingen er utført innenfor

Tilstandsrapport

perioden hvor gjeldende byggeforskrift var tekniske forskrifter fra 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

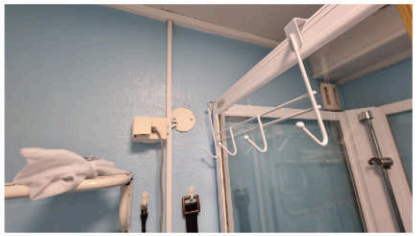
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at vegger i våtsone på badet er overflatebehandlet med malt glassfiberstrie. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling. Løsningen anses ikke som et tilstrekkelig vanntett sjikt etter dagens standard, og det foreligger derfor risiko for fuktskader ved gjentatt eller langvarig direkte vannsøl. Det er observert koblingsboks for elektrisk installasjon montert i vegg ved dusjkabinett. Plasseringen vurderes som et avvik, da elektriske installasjoner normalt ikke skal plasseres i våtsone uten dokumentert egnethet og tilstrekkelig kapslingsgrad. Det foreligger usikkerhet om koblingsboksen og utførelsen er beregnet for bruk i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vurderes at ingen umiddelbare tiltak er nødvendige så lenge badet benyttes med dusjkabinett og veggene ikke utsettes for direkte vannsøl.
Det må utføres nærmere undersøkelser av koblingsboks av en elektriker.



Det er observert koblingsboks for elektrisk installasjon montert i vegg ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

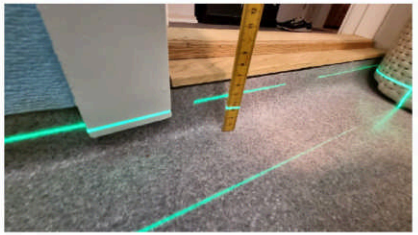
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Tilstandsrapport



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



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk av eldre årgang og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Skuffer er montert i sokkelområdet, noe som avviker fra vanlig og fagmessig utførelse. Skuffene subber mot gulvet ved åpning og lukking, noe som kan medføre økt slitasje over tid. Videre er det også registrert skade i enden av benkeplaten, i tillegg til noe overflateslitasje på fronter.

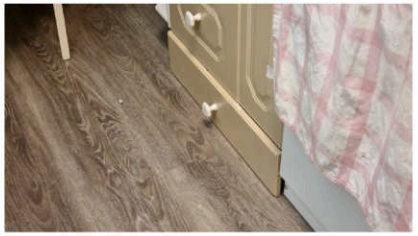
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Vurdere å fjerne skuffer i sokkelområdet og erstatte med standard sokkel eller justere skuffene slik at de ikke berører gulvet.
Skaden og slitasjen vurderes som mindre og innenfor forventet normal bruksslitasje. Det er derfor ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Tilstandsrapport





Skuffer er montert i sokkelområdet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

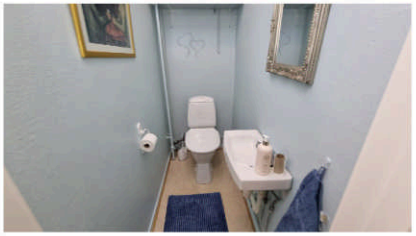
Vegger er tekket med malt strie.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malt betongdekke.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og forkrommet kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 2 Vannbåren varme

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

Vurdering av avvik:

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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.
   El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarserklæring foreligger 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 Siste kontroll fra Linea ble utført den 18.01.2024. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

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?
Ja Kabler er ikke tilfredsstillende festet (TG3).
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)
Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.
Det er registrert koblingsboks plassert i tilknytning til våtsone på bad. Forholdet er nærmere omtalt under bygningsdel Bad/wc/vaskerom under punkt "overflater vegger og himling".

Kostnadsestimat: Under 20 000


Kabel er ikke tilfredsstillende festet.


El-skap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

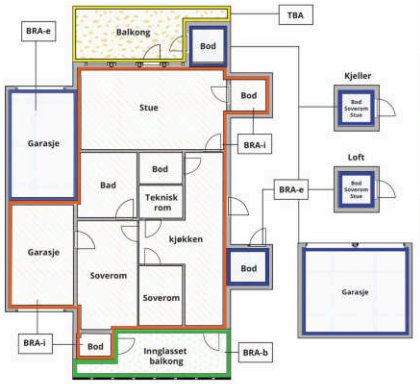
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	67		8	75	
Kjelleretasje		6		6	
SUM	**67**	**6**	**8**		
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk.
- Dør mellom bad og kjøkken er kledd igjen (ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet (Ikke søknadspliktig).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet	67	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	1305	0	40928.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langneset 26B

Hjemmelshaver
Kongsvegen Borettslag Al

Kommentar
Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/KONGSVEGEN BORETTSLAG AL	948214121	H0101	HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Schytte Tove Berntine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
43	100	14 500	25 237	408 044 *19.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		22 200
Omløpsmidler:		7 868 185	Samlet innskuddskapital:		3 352 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 036 854	Langsiktig gjeld (+):	+	93 298 470
Disponible midler:		5 831 331	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		96 650 570

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Flat opparbeidet tomt. Asfaltert gårdsplass.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.
Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1961, bygd over 4 etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplasser.

Byggemåte

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

Oppvarming

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

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7735,-.

Langneset 26B , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 19
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3088641			

Kommentar
Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.12.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	22.12.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	235	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	29.12.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæring	29.12.2025	Boligen er et dødsbo og egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Ingen		Nei
Linea	18.01.2024	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 05.01.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 116404**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Langneset 26 B (H0101), 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:
Målernummer:
Anlegget ble sist kontrollert: 18.01.2024
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Boligopplysninger:

Kongsvegen borettslag AL
Langneset 26 B
8624 MO I RANA

Vår ref.: 17/43
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tove Schytte

Fødselsdato eier: 17.08.1947

Organisasjonsnr: 948 214 121
Andelsnr: 043

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 588

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 526
Måler:	Strøm Kongsvegen BRL: Enhet: 17/43 (15 - 43)	300
Objekt:	Sentralvarme leil. 43 (57 - 30)	762

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

Avregning måler - husk avlesning

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 735

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 673
Måler:	Strøm Kongsvegen BRL: Enhet: 17/43 (15 - 43)	300
Objekt:	Sentralvarme leil. 43 (57 - 30)	762

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 408 044 Gjeld siste årsoppg.: 412 356
Klient ajourf. lån: 92 322 420,21 Klient gj. s. årsoppg.: 96 474 540

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12300107077, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 19.12.2025: 7 852 856
Andel av saldo: 34 708
Første termin/første avdrag: 30.12.2001 (siste termin 30.12.2031)
Flytende rente
Inngl. balkonger

Lånenummer: 12135910994, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 19.12.2025: 33 196 012
Andel av saldo: 146 719
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2057)
Flytende rente
Heis

Lånenummer: 12136486762, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 19.12.2025: 46 701 918
Andel av saldo: 206 412
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.12.2056)
Flytende rente
Refinansiering

Boligopplysninger:

Kongsvegen borettslag AL
Langneset 26 B
8624 MO I RANA

Vår ref.: 17/43
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Tove Schytte

Fødselsdato eier: 17.08.1947

Organisasjonsnr: 948 214 121

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 16367789089, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 19.12.2025: 1 702 330
Andel av saldo: 7 524
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente
Lån til vedlikehold

Lånenummer: 16367789070, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 19.12.2025: 2 869 303
Andel av saldo: 12 682
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Grønt boliglån, flytende rente
Finansiering nye ytterdører

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	412 356	Andre inntekter:	1 739
Annen formue:	25 237	Utgifter:	23 046		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 500		
Andelsnr:	043	Partialobligasjonsnr:	043		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964				
Gårds/bruksnr:	20/19/1305				
Bygningstype:	Lav blokk m/heis				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	40929		
Årlig festeavgift:	291 407,00				
Avg. reguleres:	01.01.2036				

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3088641		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964			SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkering ved boligen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Kongsvegen borettslag AL	Vår ref.:	17/43	Fødselsdato eier:	17.08.1947
Langneset 26 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
8624 MO I RANA	Eiere:	Tove Schytte		
Organisasjonsnr: 948 214 121				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 3-roms i blokk

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget
2 - Felles ansiennitet
2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

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

Festetomt (Kirke-og underv.dep.) - utløper 2060.
Radiatorer på balkong ikke tillatt å montere uten særskilt samtykke og avtale med brl.
Bruk av vaskeriene inkl. i fellesutg. fra 2002. Rengjøring av fellesarealer utføres av innleid firma.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra år 2007.
Strømmåler må avlese ved salg/overdragelse

Vaktmestertjeneste.

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

Skilt til ringeapparat bestilles hos vaktmester.

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteannsienitet

TIL ANDELSEIERNE I KONGSVEGEN BORETTSLAG



Livets oaser oppstår i forstandens ødemarker.
Per Fugelli

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

INNHOLD :
-Saksliste
-Årsrapport
-Årsregnskap 2024 m/noter
-Revisjonsberetning

Innkalling til generalforsamling i Kongsvegen borettslag AL

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

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Bobilparkering i borettslaget

5 Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

6 Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlem for 1 år

6.4 Valgkomite for 1 år

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

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

05.03.2025

Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Bobilparkering i borettslaget

Innledning

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

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

Eierforhold

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

Forslag til vedtak:

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

Dagens parkeringssituasjonen for campingbiler

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

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

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

KONKLUSJON

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

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

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

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

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

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

5. Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

Andelseier foreslår enveiskjøring foran blokk 22.

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

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

med støy.

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

Sak meldt inn av Anne Marie Larsen

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

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

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Arild Bjarne Ulvang

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styreleder for 2 år velges Arild Ulvang.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Trine Lønnberg

Simon Utland-Hansen (etter eget ønske)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Trine Lønberg.

Som styremedlem for 1 år velges Eilif Øyjord.

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

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

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

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

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Ivar Jakobsen, Hege Olsen og Jan Pedersen

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

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til torsdag 20.03.2025.

Årsrapport Kongsvegen borettslag AL 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

ÅRSMELDING

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

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

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

Årets julekaffe ble arrangert på fyrhuset 3.desember.

VEDLIKEHOLD

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

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

BRANNVERNTILTAK

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

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

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

Lagets drift og økonomi

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

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

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 05.03.2025

For Styret i Kongsvegen borettslag AL

Arild Bjarne Ulvang

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

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

Resultatregnskap 2024 Kongsvegen borettslag AL

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

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

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

Balanse 2024 Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

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

Kongsvegen borettslag AL

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Arild Bjarne Ulvang Styreleder	Helene Hølmo Styremedlem	Simon Utland-Hansen Styremedlem
Trine Helen Lønnberg Styremedlem	Tor Johan Norrmann Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

Note 1 - Personalkostnader

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

Ansatte

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

Note 2 - Styrehonorar

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

Note 3 - Revisjon

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

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

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

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

Borettslagenes Sikringsordning

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

Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

Note 6 - Andre driftskostnader

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

Note 7 - Varige driftsmidler

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

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 1962 for kr 45 000,-

Note 8 - Bankinnskudd

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

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

Note 9 - Egenkapital

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

Negativ egenkapital - verdi bygninger

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 222.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

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

Pantegjeld

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

Noter Kongsvegen borettslag AL orgnr: 948 214 121

Pantegjeld

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

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

Note 11 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

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

Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Kongsvegen borettslag AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongsvegen borettslag AL

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

Til generalforsamlingen i Kongsvegen borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Mo i Rana, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

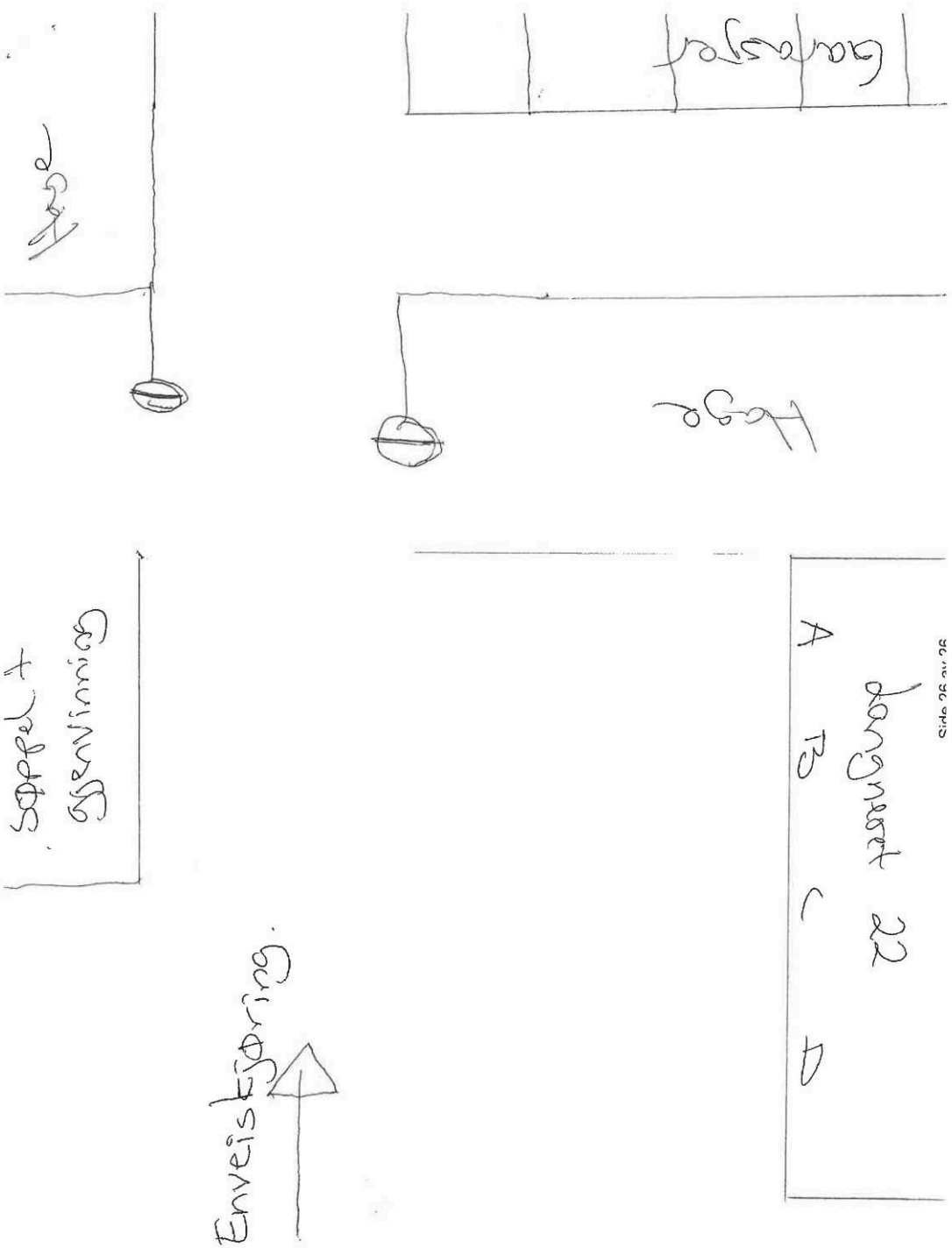
1071 - 2025

Enveiskjøring.

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

Grunnen til dette er at det er svært stor trafikk som pågår hele døgnet. De fleste bruker denne passasjertil og fra alle paddeblokkene og til nr 20.
Dette medfører svært mye forurensning på soverommene til 22 blokken. Blant annet eksos, sveve-støv, mye sand på vårparten før rengjøring etter vinteren og unødvendig med støy.
Det ønskes kun utkjøring fra denne siden da denne utkjøringen vil være best egnet som den tryggeste utkjøringen. Det bør være åpent for inn- og utkjøring til garasjene. Se skisse.

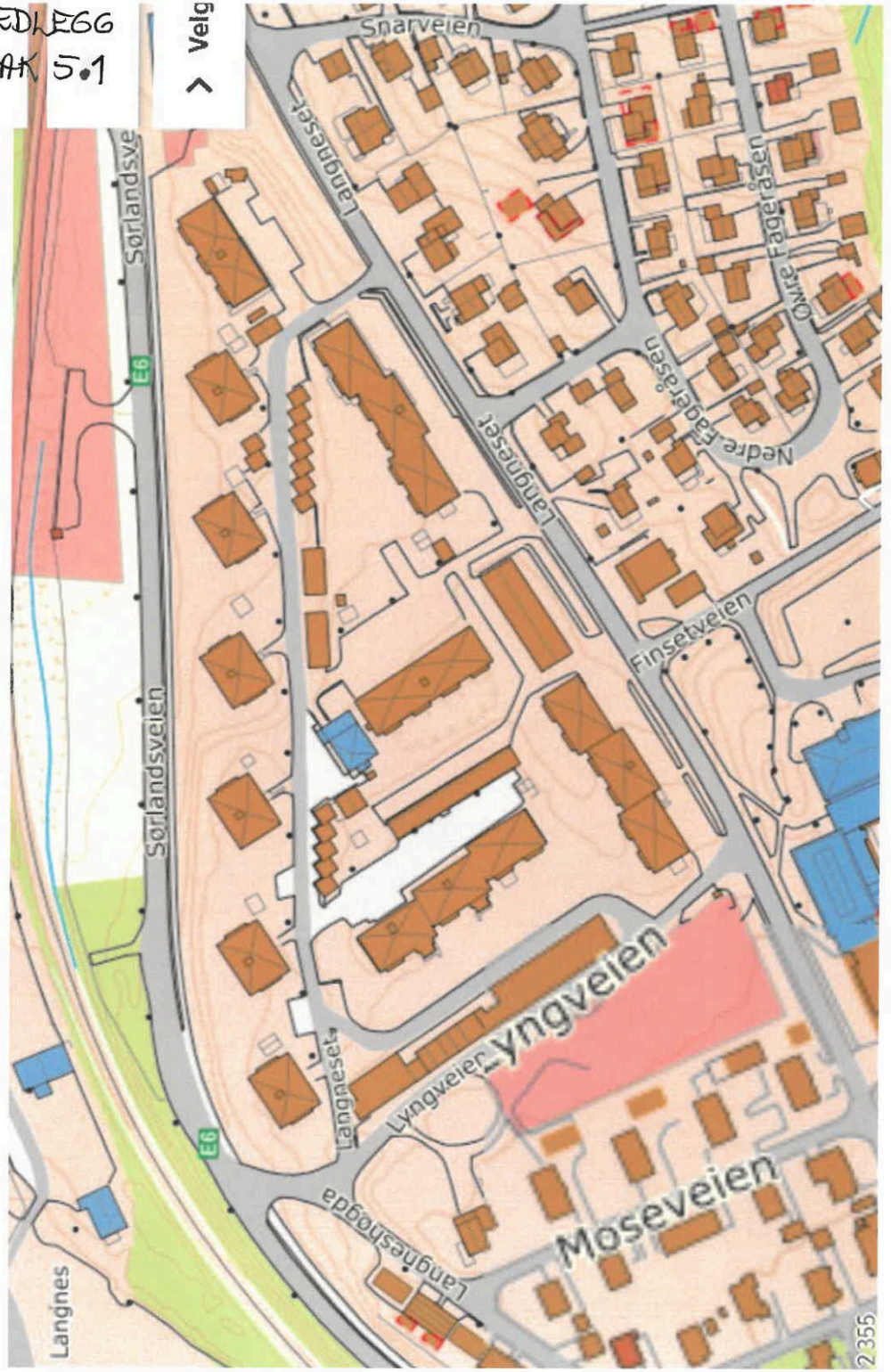
Gunvald Pedersen
Hilde Fridtjofsen
Wiggo Hilgersen
Solfrid Våtvik
Bente Nora
Inge-Riv Strand
Unni Langseth
Ann Marie Lund
Helga Bruland
Grethe R. Johnsen
Hilley - K. Johansen
Fathe Dahiri
Unni Rølvåg Strand
Marie Einmo Nilsen





Vedlegg til sak 4. Bobilparkering

VEDLEGG
SAK 5.1





Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Arild Ulvang valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:
Til å underskrive protokollen ble Jim Skogsholm valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering. Det kom innspill på at styret sjekker status på om det er bomberom i borettslaget.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Bobilparkering i borettslaget

Innledning

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

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

Eierforhold

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

Forslag til vedtak:

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

Dagens parkeringssituasjonen for campingbiler

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

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

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

KONKLUSJON

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

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

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

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

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

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

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

5. Innkomne saker

5.1 Enveiskjøring foran Langneset 22

Andelseier foreslår enveiskjøring foran blokk 22.

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

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

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

Sak meldt inn av Anne Marie Larsen

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

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

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Arild Bjarne Ulvang

Vedtak:
Valgkomiteens forslag:

Som styreleder for 2 år velges Arild Ulvang.

Som styreleder for 2 år ble Arild Ulvang valgt.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Trine Lønnberg

Simon Utland-Hansen (etter eget ønske)

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

Som styremedlem for 2 år velges Trine Lønberg.

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

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

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

Vedtak:

Valgkomiteens forslag:

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

Valgkomiteens forslag ble vedtatt.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Ivar Jakobsen, Hege Olsen og Jan Pedersen

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

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

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 19.03.2024 til torsdag 20.03.2025.

Vedtak:

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

Protokoll for Kongsvegen borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Arild Ulvang valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen ble Åse Fagerli valgt.

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

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

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Valg av revisor

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

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland revisjon som revisor.

Vedtak:
Kongsvegen borettslag velger Helgeland Revisjon som revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Kongsvegen borettslag AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER

For Kongsvegen borettslag org nr. 948 214 121

tilknyttet
AL Mo og Omegn boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kongsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler og informasjon om Kongsvegen borettslag

Epost vaktmester: vaktmester.kbrl@gmail.com

Telefon vaktmester: 941 50524

Epost styret: kongsvegenborettslag@gmail.com

Telefon styret: 911 80824

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

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

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

Forretningsfører er Mo og Omegn boligbyggerlag (MOBO).

TRAPPEOPPGANGER

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

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

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

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

INNGANGSDØR EGEN LEILIGHET

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

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

Ved ringeapparatene er det montert navneplate beregnet for navneskilt.

GRILLING/GASS PÅ BALKONGER

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

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

EL-BILLADING -GARASJER - PARKERING

Hybrid -og elbiler skal lades fra godkjent lader.

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

Det er ikke tillatt å benytte kupèvarmer i garasjene.

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

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

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

Parkering -særskilte behov.

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

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

AVTREKK KJØKKEN/KOMFYR – BAD - TOALETT

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

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

RO I LEILIGHETEN

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

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

Hverdager mellom kl 20.00 og kl 07.00

Lørdager etter kl 16.00

Søndager og helligdager skal det være stilt.

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

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

VASKERI I KJELLEREN

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

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

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

KJELLER – FRYSESKAP/FRYSERE

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

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

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

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

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

HEIS

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

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

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

LUFTING OG RISTING AV TØY FRA VINDUER

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

Risting fra vinduer er ikke tillatt av hensyn til naboene.

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

HUSDYR

Det er et generelt forbud mot husdyrhold.

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

AVFALL

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

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

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

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

BOBIL – CAMPINGVOGN – TILHENGER

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

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

BILVASK

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

KLAGER

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

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

MERKING AV POSTKASSE OG RINGEAPPARAT

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

AKTIVITETSROM

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

Styret KBL den 17.10.23

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

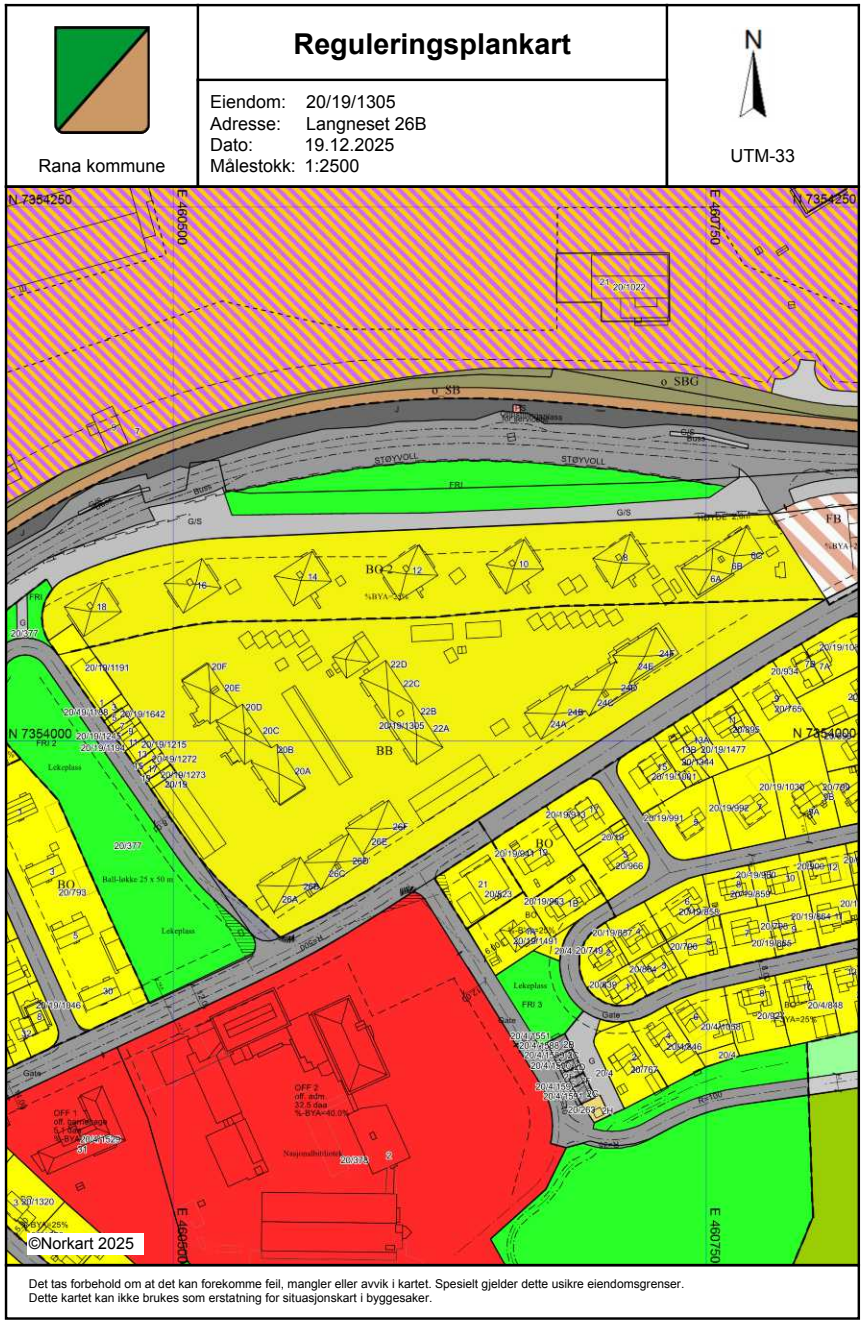
Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

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

Spørsmål om type forkjøpsrett:
Se boliginfo vedrørende hvem som har forkjøpsrett i borettslaget.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Offentlig barnehage
- Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek
- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Frisiktsone ved veg
- Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Skianlegg
- Kombinert industri og lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Bane
- Annen banegrunn, grøntareal
- Havn

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje

- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

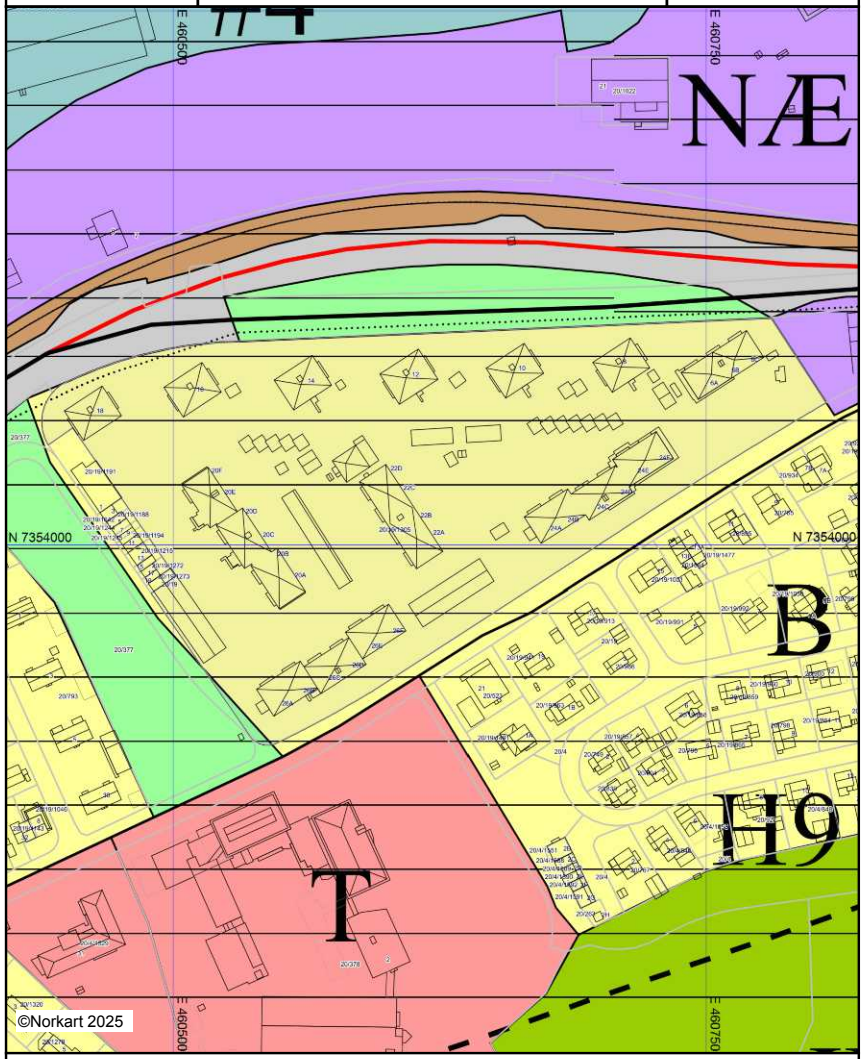
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/19/1305
Adresse: Langneset 26B
Dato: 19.12.2025
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

RANA KOMMUNE
Plankontoret

Plan nr.
280

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E6 YTRE LANGNES - MOBEKKEN

Plan godkjent
10.03.98

Plan datert:	15.08.96	Bestemmelser datert:	16.10.96
Sist revidert:	12.09.97	Sist revidert:	

§ 1
GENERELT

Områdets begrensning: Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boligområde 1	BO 1
	Boligområde 2	BO 2
	Forretning/bensinstasjon	F/B
TRAFIKKOMRÅDER	Kjørevei	T
	Gang/sykkelvei	G/S
	Jernbane	J
FRIOMRÅDER	Park, lekeområde	FRI
SPESIALOMRÅDER	Pumpestasjon	PS
FELLESOMRÅDER	Felles parkeringsplass	FP

§ 2
BYGGEOMRÅDER

a. Boligområde 1

Byggehøyder: Bebyggelsen kan være inntil 2 etasjer.

Gesimshøyde: Gesimshøyde (høyde fra laveste punkt ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige 6,5m.

Mønehøyde: Mønehøyden (høyde fra laveste punkt ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige 9m.
Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til murkrone ikke overstige 60 cm.

Takform: Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 15 - 30 grader.

Garasjer: For hver boenhet (leilighet) skal det være garasjeplass for minimum 1 bil. Dersom det ikke søkes om byggetillatelse for garasje samtidig med byggetillatelse for boliger, skal situasjonsplanen likevel vise minimum 1 garasje for hver boenhet, og disse medtas når utnyttelsesgraden beregnes. Når det gjelder antall biloppstillingsplasser totalt skal kommunens parkeringsvedtekter gjelde. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Tomte-utnyttelse: Tomtene kan bebygges med inntil 25% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.
Bruk og opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal finnes gode utendørs oppholdsarealer for beboerne.

Situasjons-plan: Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomta tenkes opparbeidet. Eventuell forstøtningsmurer skal angis i planen. Planen skal også vise garasjeplassering og biloppstillingsplass.

Avkjørsler: Avkjørsler skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.

Oppfylling: Det tillates ikke oppfylling av tomter utover det som er forutsatt i planen.

b. Boligområde 2

Byggehøyder: Bebyggelsen kan være inntil 3 etasjer.

Gesimshøyde: Gesimshøyde (høyde fra laveste punkt ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) må ikke overstige 11,0 m.

Mønehøyde: Mønehøyden (høyde fra laveste punkt ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) må ikke overstige 14,5 m. I utgangspunktet omfatter denne maksimalhøyden også installasjoner på tak.

Takform: Bebyggelsen kan oppføres med saltak, eller ved brede bygg skrå avslutning av flate tak.

Garasjer: Se boligområde 1.

Tomte-utnyttelse: Tomtene kan bebygges med inntil 25% av nettoarealet, inklusive frittliggende garasjer o.l.

Bebyggelses-plan: Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele kvartalet/delområdet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
- Tomtedeling, avskjerming, inngjerding
- Lekeplasser
- Hvor stor del av tomtearealet som bebygges
- Tilknytning til offentlig veinett
- Bygningers plassering, høyde og form
- Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformator samt telefonkabler
- Terrengets landsskapsmessige utforming, beplantning

c. Forretning/bensinstasjon.

Byggehøyde: I området tillates det oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde (se definisjon under boliger) må ikke overstige 9,0 m. Mønehøyde (se boliger) må ikke overstige 12,5 m.

Takform — Bebyggelsen skal ha saltak, eller ved brede bygg skrå avslutning av flate tak.

Tomte-utnyttelse — Tillatt bebygd areal kan samlet utgjøre 25% av netto tomteareal.

Bebyggelses-plan — Før byggetillatelse kan gis, skal det utarbeides situasjonsplan for hele delområdet.
Bebyggelsesplanen skal vise:
- Hvor stor del av tomtearealet som bebygges
- Tilknytning til offentlig veinett
- Bygningers plassering, høyde og form
- Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformator samt telefonkabler
- Terrengets landsskapsmessige utforming, beplantning

§ 3
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei/gang- og sykkelvei.

Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

Støy — Med utgangspunkt i Miljøverndepartementets retningslinjer skal det gjennomføres tiltak mot trafikkstøy. Tiltakene skal gjennomføres som en del av, og samtidig med gjennomføringen av veianlegget. Plassering og høyder på støyskjermer/støyvoller er vist på plankartet.

Gammel vei — På veigrunn som blir overflødig skal asfalt fjernes og området skal tilsås. Tiltakene skal gjennomføres som en del av, og samtidig med gjennomføringen av veianlegget.

§ 4
FRIOMRÅDER
Park, lekeområde

Bruk — I området tillates det opparbeid lekeplasser, akebakker, gangstier o.l.
Vegetasjon — Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig inngrep i
Inngrep — terreng og vegetasjon ved fremføring av va-ledninger o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Det tillates ikke oppført bygninger i friområdet. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruk av området (leskur/lekeapparat).

§ 5
SPESIALOMRÅDER
Pumpestasjon.

Bygninger og anlegg som har tilknytning til formålet, kan tillates etter nærmere bestemmelse av kommunen.

§ 6
FELLESOMRÅDER
Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass skal disponeres av Sørlandsveien 131 (20/19-1035), Sørlandsveien 133 (20/19-964) og Sørlandsveien 135 (20/19-973)
Det tillates ikke oppført garasjer i området regulert til felles parkeringsplass.
Plassen opparbeides som en del av, og samtidig med gjennomføringen av veianlegget.

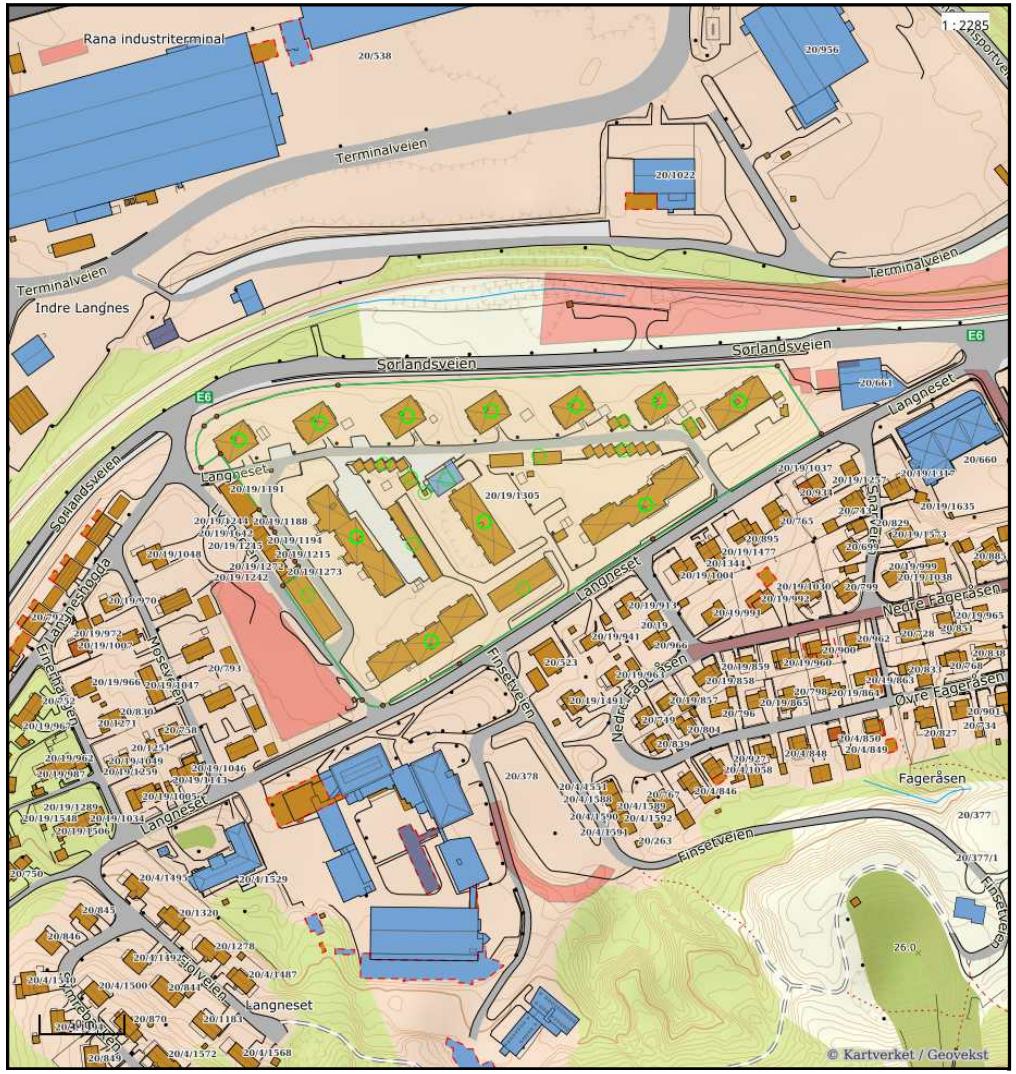
Disse bestemmelsene ble vedtatt av Rana kommunestyre den 10.03.98 som sak 3/98.

Frank Handå
teknisk sjef

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	19	/	1305	/	0

Oversiktskart


1 : 2285
Rana industriterminal
Terminalveien
Indre Langnes
Sørlandsveien
E6
Langneset
Finsetveien
Nedre Fageråsen
Øvre Fageråsen
Fageråsen
Ericahagen
Ericahagen
Ericahag

Areal og koordinater

Areal: 40 928,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 354 022,06	460 475,68	40,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 354 054,92	460 452,86	14,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 354 046,93	460 441,37	26,10m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	20,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 354 071,31	460 443,26	9,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	20,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 354 076,94	460 450,72	73,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	199,92	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 354 095,17	460 522,00	258,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 354 106,46	460 780,36	47,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 354 066,65	460 806,24	116,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-1 999,24	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 354 005,01	460 707,13	135,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 353 931,68	460 593,52	51,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	499,81	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 353 907,26	460 548,43	13,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 353 910,38	460 536,23	81,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	7 353 977,52	460 489,57	13,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	7 353 985,41	460 501,12	4,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	7 353 988,92	460 498,69	3,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	7 353 991,79	460 496,69	3,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	7 353 994,66	460 494,69	3,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 353 997,53	460 492,70	6,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	7 354 003,20	460 488,77	7,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	7 354 008,95	460 484,77	3,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 354 011,81	460 482,77	3,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 354 014,66	460 480,80	3,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 354 017,37	460 478,92	5,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet

1

Attest nr. .....



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

Det bevitnes at det for herr Wo.Bo. Ranheimsv. 11, Mo. .....
utførte byggearbeide på tomt nr. 2, kv. 116. ..... g.nr. .....
b.nr. .....,
nemlig boligblokk 2. .....
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

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

RANA BYGNINGSVESEN, den 26. oktober 1964.

Rolf Dalen
bygningssjef

G. Aurås

RANA KOMMUNE

MBA ENTREPRENØR AS
Postboks 77
8601 MO I RANA

Mo i Rana, 17.09.2018

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2016/1640-9	20/19/1305	BSAK/ILAS	Tom Hoholm

Ferdigattest - heiser i Kongsveien borettslag - Langneset 6 -26

Vi viser til søknad om ferdigattest for etablering av heiser mottatt 14.09.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets/installasjonens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.: 75 14 50 23

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
KONGSVEGEN BORETTSLAG AL Postboks 1013 Sentrum 8602 MO I RANA

Adresse: Rådhusplassen 2, Pb 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: + 47 75 14 50 00
Telefax: + 47 75 14 50 01
Internett: www.rana.kommune.no
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4516.23.78264

RANA KOMMUNE

NORCONSULT AS, avd. Mo i Rana
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Mo i Rana, 30.01.2018

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2015/2570-6	20/19/1305	BYGGSAK/ILAS	Tuva Daae

Ferdigattest - Fasaderenovering, Kongsveien borettslag - Langneset

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasaderenovering av blokkene i Kongsveien borettslag mottatt 24.01.2018.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK 10) § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Byggesakskontoret

Jan-Terje Strandås
byggesakssjef

Irma Liland
saksbehandler
Tlf.: 75 14 50 23

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Adresse: Rådhusplassen 2, Pb 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: + 47 75 14 50 00
Telefax: + 47 75 14 50 01
Internett: www.rana.kommune.no
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Org.nr: 872 418 032
Bankgiro: 4516.23.78264

Access Vital AS
Postbkos 430

2303 HAMAR

Mo i Rana, 22.11.2013

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.
13/308 - 4	G/B-F 20/19-1305	TEK/EOK/JTS	

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse 13/308 - 4.

Ferdigattest - 20/19/1305/, Langneset 26 B

Vi viser til søknad om ferdigattest for trappeheis mottatt 15.11.2013

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
TEKNISK AVDELING
Eiendoms- og oppmålingskontoret

Jan-Terje Strandås
saksbehandler

Kopi til:
- Richard Johansen, Langneset 26 B, 8624 Mo i Rana

Rana kommune

MBA ENTREPRENØR AS
Postboks 77
8601 MO I RANA

Mo i Rana, 22.12.2023

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2021/477-18	20/19/1305	BSAK/TOBRE	

Ferdigattest - riving/oppføring av garasjerekker v/ Langneset 22 - Kongsveien borettslag A/L - 20/19/1305

Rana kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for riving av eksisterende garasjerekke og oppføring av 2 nye garasjerekker.

Vi godkjenner søknaden fordi
- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som ble stilt da dere fikk tillatelsen er oppfylt
- dere har bekreftet at de kravene og betingelsene som er stilt i plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene er oppfylt

Vi minner om
at dere ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det dere har søkt om og fått tillatelse til.

Faktura
Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva dere betaler for.

Dere kan klage på vedtaket
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2021/477.

Her finner dere mer informasjon om klageretten.

Dere har rett til å se dokumentene i saken
Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggteknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner dere på Lovdata og Direktoratet for byggkvalitet.

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2021/477.

Med vennlig hilsen

Inger Solveig Blikra	Tone Breirem
seksjonsleder kart og arealplan	Saksbehandler
Seksjon for byggesak	

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

KONGSVEGEN BORETTSLAG AL	Postboks 1013 Sentrum	8602	MO I RANA

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse: Rådhusplassen 2 Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no
Organisasjonsnummer: 872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

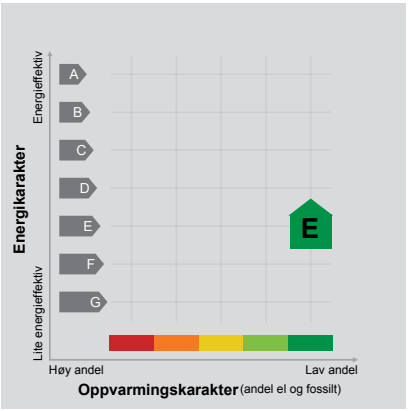
Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder,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

Revidert 9. mai 2023

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Langneset 26B
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1305
Bygningsnummer	11985246
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243131
Dato	29.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: 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 ivaretatt 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 20: 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 21: 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 ivaretatt 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

LANGNESET 26B

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Langneset	Linje 2, 200	4 min / 0.3 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	17 min / 1.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Hauknes skole (1-7 kl.)	203 elever, 12 klasser	6 min / 4.5 km
Lyngheim skole (1-7 kl.)	272 elever, 17 klasser	8 min / 3.8 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	423 elever, 21 klasser	9 min / 4.7 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	159 elever, 10 klasser	10 min / 4.6 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	824 elever, 49 klasser	8 min / 2.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	12 min / 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	9 min
Trekanten parkering	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

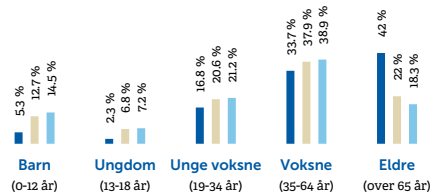
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Langnes barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min / 0.2 km
Kirketunet barnehage (0-5 år)	51 barn	18 min / 1.5 km
Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	4 min / 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset	PostNord	6 min / 0.5 km
Kiwi Langneset		8 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus	Fotball	5 min / 0.5 km
Moheia idrettspark	Aktivitetshall, fotball	20 min / 1.8 km
Feel24 Mo AMFI		15 min
EasyFit Mo i Rana		15 min

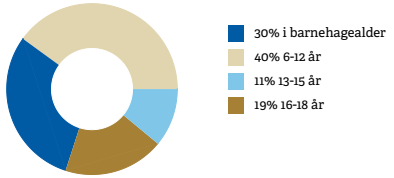
BOLIGMASSE



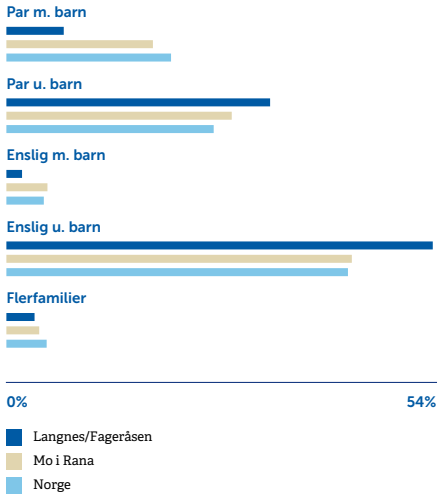
VARER/TJENESTER

Moensenteret	11 min
Ditt apotek Byporten	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

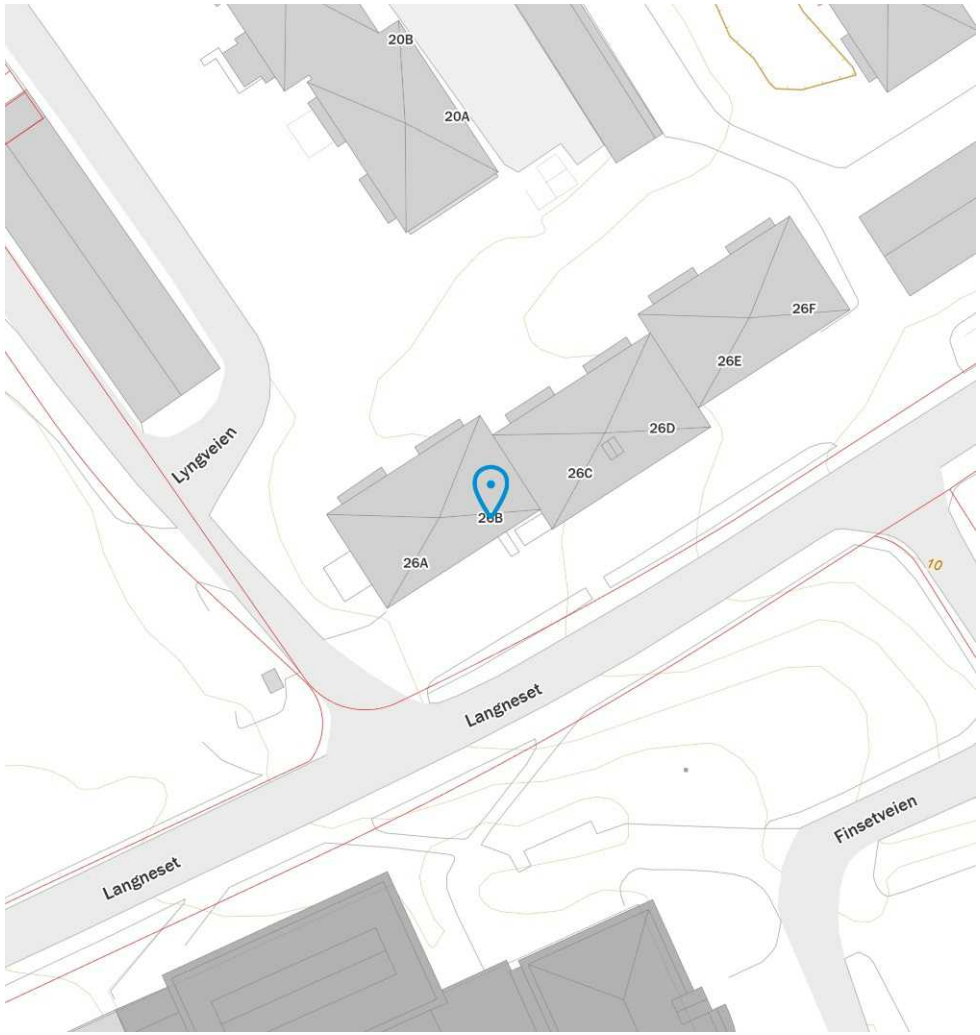


SIVILSTAND

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

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





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

Notater

Notater

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. **Avtrekksvifter** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

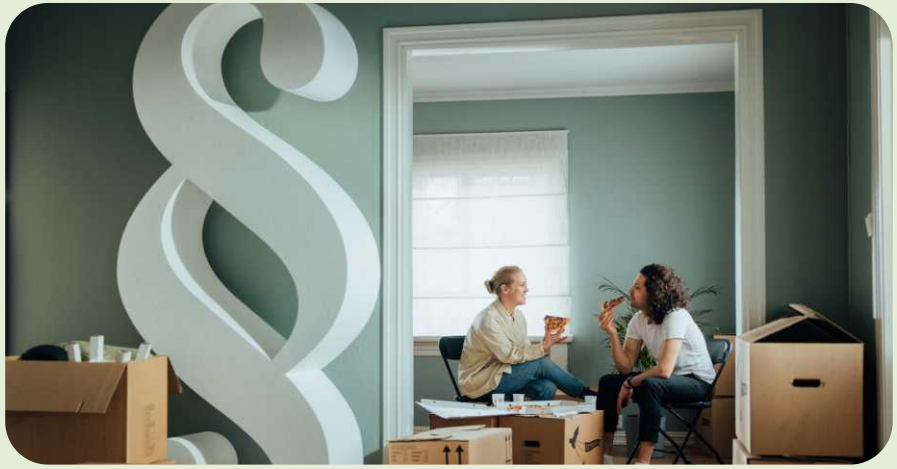
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250268 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Langneset 26B, 8624 Mo I Rana.
Andelsnr. 43 i KONGSVEGEN BORETTSLAG A/L, org.nr. 948214121, RANA kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87250268
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.01.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no