



aktiv.

Søderlundmyra 37, 8622 MO | RANA

**3-roms andelsleilighet i
toppetasjen | Balkong med flott
utsikt | Heis og parkeringskjeller**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602

E-post leonore.forseng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 022 849,-
Omkostn.: Kr 8 883,-
Total ink omk.: Kr 3 981 732,-
Felleskostn.: Kr 14 480,-
Selger: Knut Olav Bakken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 81/86 m²
Tomtstr.: 4505.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 812
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1807260091

3-roms andelsleilighet i toppetasjen | Balkong med flott utsikt | Heis og parkeringskjeller

Velkommen til Søderlundmyra 37!

Denne leiligheten ligger fint til på toppen av Lyngheimåsen Borettslag, har flott utsikt og lang solgang!

Fra felles parkeringsgarasje kan man ta heis opp i etasjene og til felles svalganger. Leiligheten ligger fint til på enden av bygget i 7. etasje og inneholder entré, 2 soverom, romslig stue/kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til terrasse på cirka 14 m² med nydelige sol- og utsiktsforhold.

- Godt med lagringsplass i bod i leiligheten og i 1. etasje.
- Heis i bygget.
- Medfølger en parkeringsplass felles parkeringsgarasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	50
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² - Bod i felles bodanlegg.

7. etasje

BRA-i: 81 m² - Gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

14 m² - Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes av rombenevnelser er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse".

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

4 505.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, men asfalterte veier og parkeringer.

Opparbeidet uteområder med plener, beplantning, forstøtningsmurer, stier og felles bord og benker.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Lygheimåsen ligger med kort avstand til sentrum av byen som innehar alt av fasiliteter; kjøpesentre og butikker, kontorer, kino og teater, restauranter og kafeer m.v. Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lyngheim barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra leilighetsbygget til Lyngheim. Fine turområder i nærheten er populære Promenaden langs Havmannen i sentrum og rekreasjonsområdet Klokkehagen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Boligen ligger i ett område med blandet bebyggelse av blokker, småhusbebyggelse og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av byggets konstruksjon:

Yttertak tekket med folietekking. Taksluker tilkoblet innvendige taknedløp. Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk i ferdige moduler. Flat takkonstruksjon i trevirke. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3 lags glass. Balkong på ca. 14m² med adkomst fra stue. Solskjerming ved hjelp av screen montert på vinduer mot vest.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Taklekkasje

- Vannlekkasje fra tak.
- Tilhørende skade på parkett.

Tiltak utført:

- År: 2019
- Utført av: Unihouse SA
- Arbeid: Utbedring av taklekkasje. Skadet parkett skiftet ut.

Setningsskader

- Setningsskader som gir skjevhet i gulv.

Tiltak:

- Ikke utført tiltak (ikke som selger kjenner til).

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg

- Ulyd fra varmeveksleren i ventilasjonsaggregatet.

Tiltak:

- Ikke utført tiltak (ikke som selger kjenner til).

Eiendommen og omgivelsene

Planlagte tiltak – balkonger

- Planer om å justere balkongene slik at de ikke står i spenn i forhold til bygget.
- Balkongene er fundamentert på stålsøyler som ikke synker sammen slik trebygget gjør.
- Utbedring kan bedre skjevhetene i gulv i leiligheten.
- Ikke avgjort når tiltaket skal gjennomføres.
- Ikke avgjort hvordan tiltaket skal finansieres.

Innhold

Areal:

I tillegg til arealberegningen er balkong på ca. 14m² samt en bod i 1. etasje på ca 5m².

Arealoppmåling er foretatt av takstmann, og oppgitte areal er ikke kontrollmålt av megler. Retningslinjer for arealmåling er basert på Norsk Standard 3940, og er nærmere beskrevet i vedlagte eierskifterapport/ takstrapport. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Standard

Velkommen til Søderlundmyra 37

Borettslaget har flott beliggenhet i Lyngheimåsen - her har du kort vei til "alt": butikk, offentlig kommunikasjon, flotte turområder, barnehage og skole. Disse moderne blokkene ble oppført i 2016, og respektive leilighet ligger fint til i enden av 7. etasje. Fra felles parkeringsgarasje kommer du til felles trappegang hvor du kan velge om du ønsker å benytte heis eller trapp som går opp i etasjene. Fra svalgangen kommer du til leilighetens inngangsparti.

Velkommen inn i leiligheten! Her blir du møtt av en lys og luftig gang som har delvis flislagt gulv med varmekabler. Her er det gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. De første rommene du kommer til fra gangen er leilighetens to soverom. Soverommene har parkettgulv og lysmalte flater i listefri utførelse for et moderne

uttrykk. Begge rommene er utstyrt med garderobeløsning i form av skyvedør.

Rett frem fra gangen kommer du til stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet har innredning med slette fronter, og benkeplate av laminat med 2-kums benkebeslag. Kjøkkenet er lyst og har hvite fliser mellom benk og overskap. Det er L-formet, og har et tidløst uttrykk. Det er god plass til spisegruppe og sofagruppe - her kan man samle venner og familie til sosialt lag. Store vinduer og balkongdør gir godt med lysinnslipp i tillegg til en fantastisk utsikt. Utgang til balkong på cirka 14 m². Her kan man virkelig nyte fine sommerdager.

Badet er stort og praktisk utformet med to soner: en for bad og en for vaskerom. Veggene og gulvet er flislagt, og gulvet har varmekabler for en lun start og slutt på dagen.

Vaskeromsdelen er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin mens badet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjvegger/hjørne.

Inne i leiligheten er det en bod på 3 m² i tillegg til at det følger med en bod i 1. etasje på cirka 5 m².

Feil og mangler

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt et planavvik på 50mm gjennom hele rommet i stue samt ett avvik på 45mm i soverom.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking: Yttertak tekket med folietekking. Taktekking er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar.

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

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsoner er mot kjøkken og rørsjakt. Det ble søkt med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Vindu mot nord i stue tar i karmen og vanskelig å åpne.

- Overflater: Det er noen sprekker i overganger mellom tak og vegg i kjøkken, samt noen sprekker i overflater i gangen.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren må justeres.

- Overfalter vegger og himling (bad): Det er påvist at flisfuger har riss/ sprekker. Det er sprekk i fuger ved vannskap.

- Overflater gulv (bad): Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig

topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er skade på flis i dusj. Det er sprekker i noen silikonfuger mellom gulv og sokkelflis.

- Sanitærutstyr og innredning (bad): Det er skade i benkeplate.
- Stue/ kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er skade i benkeplate. Dørfront på kjøleskap er løsnet fra kjøleskapet.

For nærmere beskrivelser vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Dersom hvitevarer eller annet teknisk utstyr medfølger gis ingen garantier på disse når det gjelder tilstand, funksjonalitet og levetid, utover leverandørens eventuelle garantier.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett fra Canal Digital Kabel-TV.

Parkering

Parkeringsplass 43 i åpent carportanlegg.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP1294502

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via fjernvarmeanlegg. Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiatorer. Elektriske varmekabler i flisgulv.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 950 000

Omkostninger kjøper

1 950 000 (Prisantydning)

2 022 169 (Andel av fellesgjeld)

3 972 169 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 493 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 883 (Omkostninger totalt)

17 783 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 981 052 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 989 952 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 992 752 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 923 161 for år 2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 323 380 for år 2021

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Felleskostnader 5 509

A-konto rente 8 348

Objekt: 150/43 Fjernvarme (1003 - 43) 623

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen (innboforsikring må den enkelte sørge for selv), kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, avsetning til vedlikehold og fellesstrøm.

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 480

Andel Fellesgjeld

Kr 2 022 849

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Total gjeld: kr 138 234 793,- pr. 16.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lyngheimåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

815721772

Andelsnummer

43

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 93717030611, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 16.01.2026: 1 474 793

Andel av saldo: 20 850

Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.06.2032)

Flytende rente

Solskjerming

Lånenummer: 93717032215, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 16.01.2026: 132 835 000

Andel av saldo: 2 000 000

Første termin: 30.06.2018Neste avdrag: 30.06.2033 (siste termin 31.12.2057)

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales iht avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca kr 3 395,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer, og medlemmer tilknyttet boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten avklares etter budaksept.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt den 21.03.2023:

- Behov for flere elektriske døråpnere/lavere dørstokker i trappeoppgang: automatiske døråpnere pågår det sak ovenfor utbygger på. Hver enkelt med behov for nye døråpnere må søke. Det er hjelpemiddelsentralen som installerer disse.
- Levegger på veranda: det ble nedsatt en ny gruppe som skal ta ansvar for dette.
- Hvordan går rettsaken mot utbygger: Det ble gitt informasjon fra advokat Lars Nygård om status i saken.

Styret oppfordrer andelseierne til å ta kontakt hvis det er noe de lurer på, enten direkte til styret eller å Facebook-gruppa. Styret svarer på henvendelser.

Pågående tvist mellom utbygger og borettslag dreier seg om manglende utført arbeid i fellesareal. Dette er en forsikrings sak og skal i utgangspunktet ikke gå på den enkelte

andelseier. Risiko med overnevnte tilfaller kjøper.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht. husordensregler fra borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for beboere.

Det skal søkes styret om godkjenning i forkant.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende husordensregler for beboernes forpliktelser og dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 812 i Rana kommune. Andelsnr. 43 i Lyngheimåsen
Borettslag med orgnr. 815721772

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningstegninger datert 06.05.2015. Arbeidet ble avsluttet med ferdigattest datert 06.12.2018. Bygningstegningene over leiligheten stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde ledningene inne i sin leilighet. Utvendig er det borettslagets ansvar.

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan for Mo og omegn KDP2013 - ikrafttredelsesdato 16.06.2014.
Detaljregulering for Vikaåsen, endring. Ikrafttredelsesdato 24.03.2025.

Rana Kommune opplyser om følgende plan under arbeid for eiendom eller nabolag: Kommunedelplan for byutvikling 1833_KDPBU2024. Plan ligger ikke vedlagt men finnes på kommunens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Kopi av vedtatte situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene fastsettes jfr. Borettslagsloven.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Meglere vederlag

Meglerprovisjon fastpris kr. 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 11 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 500,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 1 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.03.2026



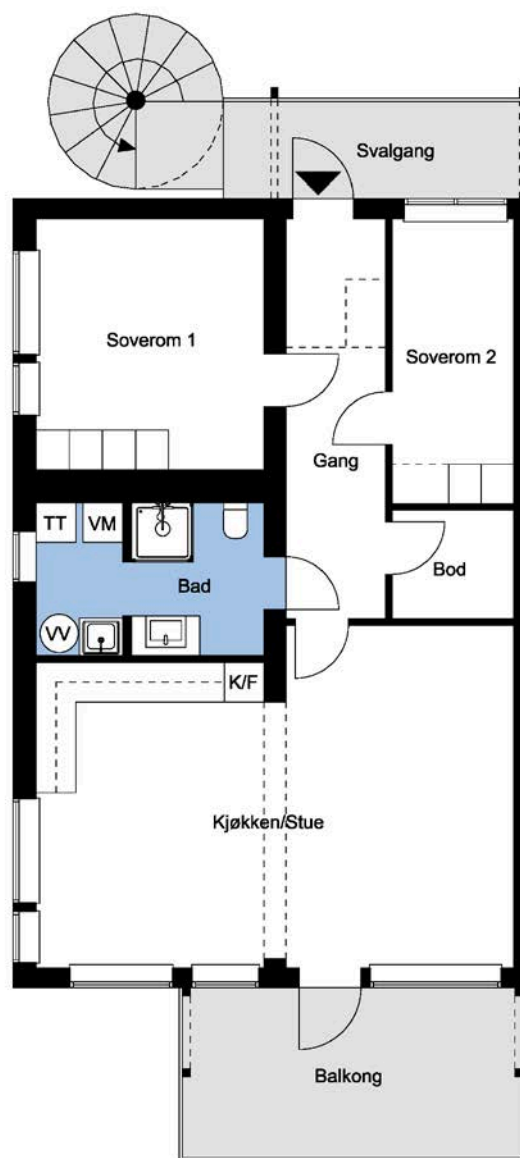












Søderlundmyra 37

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Søderlundmyra 37

3-D modellen er basert på en original. Noe avvikelse kan forekomme.
Innredning og møblering er utført av en innredningsarkitekt og fraviker virkligheten.

Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 812

Andelsnummer 43

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 21602-1010

Referansenummer: QV1465

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3 roms andelsleilighet i 7. etasje.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det

som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Andelsleilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket med folietekking. Taktekking er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar og det var ikke tilkomst til taket ved befaringen.

Taksluker tilkoblet innvendige taknedløp. Taksluker og nedløp er borettslagets ansvar.

Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk i ferdige moduler.

Flat takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er ikke befart da dette tilhører brl. sitt ansvarsområde.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3 lags glass.

Balkong på ca. 14m² med adkomst fra stue.

Solskjerming ved hjelp av screen montert på vinduer mot vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Varmekabler under fliser i entere. Vegger og innvendige tak har malte flater i listefri utførelse.

Etasjeskiller i tre.

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

Felles trappegang med betongtrapper og heis.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyledørgarderobe i begge soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen forevist dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm fra golv ved terskel til topp sluk.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Dokumentasjon er fremlagt i forb. med søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Rommet har innredning med slette skuffer og nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da anlegget var avstengt ved befaringen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsoner er mot kjøkken og rørsjakt. Det ble søkt med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på golvet, malte flater på vegger og tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, komfyrvakt, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedkraner i vannskap. Lekkasjesikring av vann i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

Leiligheten varmes opp via fjernvarmeanlegg. Varmesentral er ikke kontrollert da dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

Varmtvann via sentralt varmtvannsberedning.

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd.

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiatorer. Det er radiatorer i stue/kjøkken og i begge soverom. Rørskap på badet. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gangen. Samsvarserklæring på nyinstallasjon foreligger. Strømmåler plassert i tavlerom i kjeller. Anlegget er ikke DLE kontrollert, i følge Linea.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

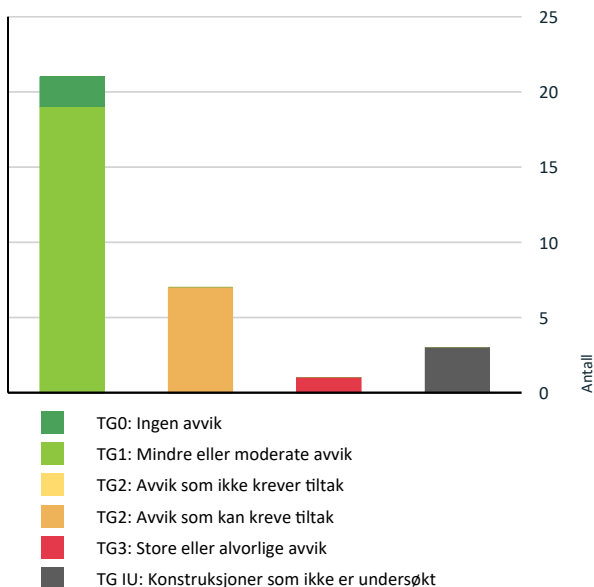
Andelsleilighet

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

Det foreligger ferdigattest på bygget fra 6.12.2018.

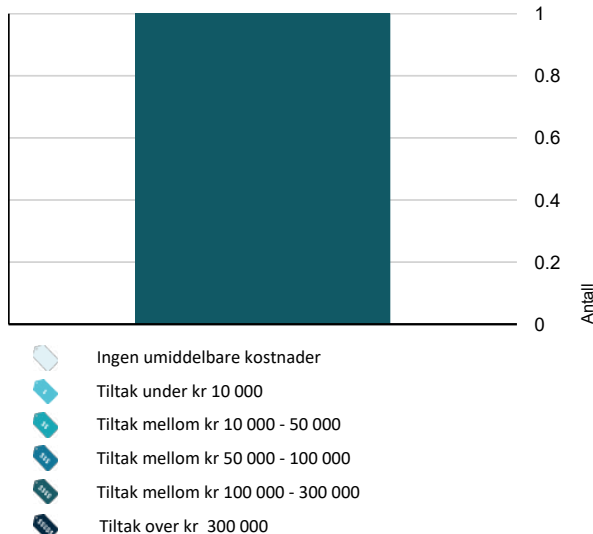
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 7 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2016

Kommentar
I følge Ambita.

Anvendelse
Andelsleilighet for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu mot nord i stue tar i karmen og vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak dekket med folietekking. Taktekking er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar og det var ikke tilkomst til taket ved befaringen.

Nedløp og beslag

Taksluker tilkoblet innvendige taknedløp. Taksluker og nedløp er borettslagets ansvar.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk i ferdige moduler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er ikke befart da dette tilhører brl. sitt ansvarsområde.

Vinduer

Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3 lags glass.

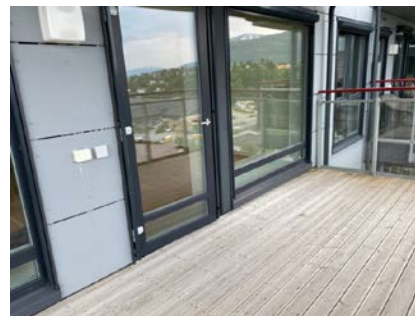
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er seget og er vanskelig å låse.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren må justeres og låskasse smøres.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong på ca. 14m² med adkomst fra stue.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Solskjerming ved hjelp av screen montert på vinduer mot vest.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Varmekabler under fliser i entere. Vegger og innvendige tak har malte flater i listefri utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i overganger mellom tak og vegg i kjøkken og stue, samt noen sprekker i overflater i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt et planavvik på 50mm gjennom hele rommet i stue samt ett avvik på 45mm i soverom.

I følge eier pågår det en samlet rettsak fra borettslaget som går på blant annet setningskader.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige trapper

Felles trappegang med betongtrapper og heis.

! TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i begge soverom.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen forevist dokumentasjon.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i fuger ved vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende årsaker, som f.eks. fukt eller røreelse og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm fra golv ved terskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skade på flis i dusj.

Det er sprekker i noen silikonefuger mellom golv og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Avvik bør utbedres.



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dokumentasjon er fremlagt i forb. med søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelsen.



7 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette skuffer og nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Lekkasjesikring av vegghengt toalett.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da anlegget var avstengt ved befaringen.

7 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsoner er mot kjøkken og rørsjakt. Det ble søkt med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.



KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på golvet, malte flater på vegger og tak. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, komfyrvakt, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

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

Det er skade i benkeplate.

Dørfront på kjøleskap er løsnet fra kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapskroget skal byttes av forsikringselskapet etter vannskade, i følge egenerklæring.



7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på badet. Hovedkraner i vannskap. Lekkasjesikring av vann i kjøkkenbenk.



Vannskap på badet med avrenning fra vannskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Rørøpplagg i kjøkkenbenk.



Rørøpplagg under servant.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp via fjernvarmeanlegg. Varmesentral er ikke kontrollert da dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann via sentralt varmtvannsberedning.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd.

1 TO 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiatorer. Det er radiatorer i stue/kjøkken og i begge soverom. Rørskap på badet.

1 TO 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gangen. Samsvarserklæring på nyinstallasjon foreligger. Strømmåler plassert i tavlerom i kjeller. Anlegget er ikke DLE kontrollert, i følge Linea.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2016 er plassert i boden.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler i stue og i gang.

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/81 m²

Andelsleilighet: Gang, 2 Soverom, 2 Bod,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 4 400 000

Tillegg for andel fellesformue + 43 634

Frادrag for andel felles gjeld - 2 023 445

Konklusjon markedsverdi 2 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Søderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 80 m ² 2017 2 sov	14-05-2023	2 500 000	2 500 000	1 927 890	4 427 890	55 349
2 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 120 m ² 2016 3 sov	11-10-2022	3 600 000	3 800 000	2 618 931	6 418 931	53 491
3 Søderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 115 m ² 2018 3 sov	23-06-2022	3 300 000	3 300 000	2 809 048	6 109 048	53 122
4 Søderlundmyra 65 ,8622 MO I RANA 106 m ² 2010 3 sov	08-12-2022	3 400 000	3 500 000	1 964 595	5 464 595	51 553
5 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 116 m ² 2016 3 sov	08-06-2022	3 000 000	3 200 000	2 659 698	5 859 698	50 515
6 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 113 m ² 2016 3 sov	24-02-2022	2 750 000	2 600 000	2 659 698	5 259 698	46 546

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter inkl fjernvarme.	Kr.	178 308
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	178 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

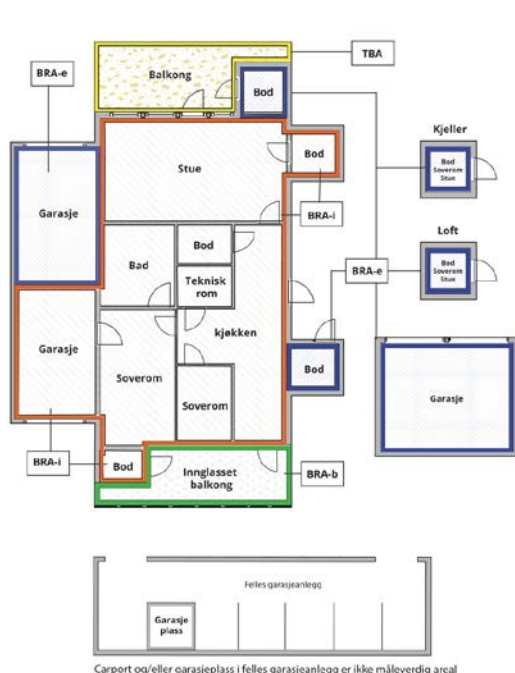
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7 Etasje	81	5		86	14
SUM	81	5			14
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksterne bruksareal (BRA-e) er bod på ca. 5 kvm i felles bodanlegg.
Åpent areal (TBA) er balkong på ca. 14 kvm. med utgang fra stuen.

Etter opplysninger gitt ved befaringen disponeres parkeringsplass 43 i åpent carportanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygget fra 6.12.2018.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge Alf Hansen er det utbedret en vannskade i kjøkkenet i 2022 etter en lekkasje fra taket.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	78	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
22.6.2023	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	John Roger Hansen	Takstingeniør
	Alf Hansen	Selgers medhjelper
29.8.2024	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	812		0	4505.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søderlundmyra 37

Hjemmelshaver

Lyngheimåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0704/LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG	815721772	H0704	Helgeland BBL.	Bakken Knut Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
43	5 000 31.12.2024	2 000 000 31.12.2024	43 634 31.12.2024	2 023 445 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	350 000	
Omløpsmidler:		3 662 927	Samlet innskuddskapital:	136 760 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	576 509	Langsiktig gjeld (+):	+ 138 418 360
Disponible midler:		3 086 418	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	275 178 360

Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lynghemåsen ligger med kort avstand til sentrum av byen som innehar alt av fasiliteter; kjøpesentre og butikker, kontorer, kino og teater, restauranter og kafeer m.v.

Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lynghem barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra leilighetsbygget til Lynghem. Fine turområder i nærheten er populære Promenaden langs Havmannen i sentrum og rekreasjonsområdet Klokkehagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

"Detaljregulering for VIKÅÅSEN" ikrafttredelse 24.03.2015

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, men asfalterte veier og parkeringer. Opparbeidet uteområder med plener, beplantning, forstøtningsmurer, stier og felles bord og benker.

Tinglyste/andre forhold

Etter opplysninger gitt ved befaringen disponeres parkeringsplass 43 i åpent carportanlegg.

Kommuneplan

"Kommunedelplan for MO OG OMEGN" ikrafttredelse 16.06.2014.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennetsregler: 1. Andelseiere i borettslaget. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

Bebyggelsen

Boligen ligger i ett område med blandet bebyggelse av blokker, småhusbebyggelse og næringsbygg.

Øvrig informasjon

Det bemerkes at det er en pågående sak mellom borettslaget og utbygger angående utbedring av eventuelle feil og mangler.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1294502	Fullverdi	393 572 830	292 362
Kommentar				
Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Plan og fasade	Gjennomgått	9	Nei
Boligopplysninger	15.06.2023		Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	06.12.2018	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Forkjøpsrett			Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	24.03.2015	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser.	Gjennomgått	21	Nei
Rana kommune	15.06.2023	Kommuneplankart	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	17.04.2018	Husregler	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	05.04.2022	Protokoll 2022	Gjennomgått	5	Nei
Ambita	06.06.2023	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Voll	06.05.2015	Utomhusplan	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	21.03.2023	Protokoll 2023	Gjennomgått	6	Nei
Borettslag	05.05.2023	Økning felleskostnader	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	01.12.2017	Rømningsplan	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	06.06.2023	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	25.06.2015	Vedtekter	Gjennomgått	8	Nei
Voll	06.05.2015	Situasjonsplan	Gjennomgått	1	Nei
Voll	06.05.2015	Plan: kjeller, 1 etg	Gjennomgått	2	Nei
Borettslag	28.02.2023	Årsberetning 2022	Gjennomgått	24	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2023	
2	12.12.2023	
3	29.08.2024	Oppdatering av tilstandsrapport.
4	29.08.2024	
5	04.09.2025	
6	04.09.2025	
7	04.09.2025	
8	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV1465>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Marianne Bakken

Boligen

Søderlundmyra 37
8622 MO I RANA

1833-20/812/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ 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?

♦ **Ja**

Vannlekkasje fra tak. Tilhørende skade på parkett.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Unihouse SA

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av taklekkasje. Skadet parkett skiftet ut.

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?

♦ **Ja**

Setningsskader som gir skjevhet i gulv.

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

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Ulyd fra varmeveksleren i ventilasjonsaggregatet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Planer om å justere balkongene slik at de ikke står i spenn i forhold til bygget. Balkongene er fundamentert på stål søyler, som ikke vil synke sammen som er tilfellet for resten av trebygget. Utbedring av dette vil kunne bedre skjevhetene i gulv i leiligheten. Det er ikke avgjort når dette vil gjøres eller hvordan det skal finansieres.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

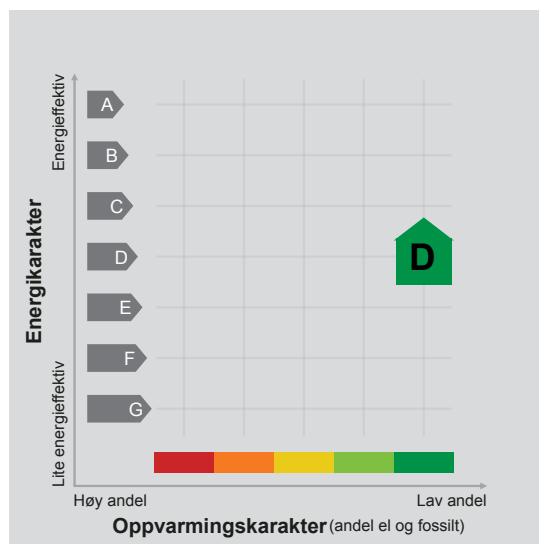
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Søderlundmyra 37
Postnummer	8622
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	812
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300507738
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	29015df6-5cde-440f-ab9c-b43f670a296c
Dato	30.06.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSREGLER FOR LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG

Husreglene har til hensikt å skape gode, trygge og trivelig boforhold i borettslaget og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Hver enkelt borettslatter er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. Sykler og lignende skal plasseres på områder beregnet for det, eller i beboernes egen parkeringsplass eller bod.
2. Det er tillatt å holde husdyr under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det skal søkes styret om godkjenning i forkant.
3. Røyking er ikke tillat i fellesarealer som trapperom, korridorer etc. og ved inngang.
4. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23.00 og 06.00.
5. Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy, sengeklær, tepper eller andre tekstiler.
6. Mating av fugler på altanen og svalgang er ikke tillat.
7. Ved grilling på altan skal det kun brukes elektrisk eller gass grill. Dette grunnet brannsikkerhet. Gassflasker oppbevares ute på altanen.
8. Lufting av hunder skal ikke foregå på borettslagets fellesområde.
9. Vi oppfordrer beboerne om å ikke røyke på altanen, da det kan være til stor sjenanse for naboer.
10. Alle har plikt til å sette seg inn i branninstruksen.
11. Parkering av bobiler og campingvogner kan foregå på borettslagets parkeringsplasser i inntil tre dager.

VEDTEKTER

for Lyngheimåsen borettslag org nr. 815 721 772

tilknyttet
Mo og Omegn boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.06.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lyngheimåsen 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 Mo og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Styret kan ha 3. 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - Meyergården hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Tore Antonsen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:

Til å signere protokollen ble Øystein Mathisen valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

Det ble registrert 21 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Det var ingen innkomne saker til behandling.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Tore Antonsen

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Tore Antonsen valgt.

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er

Tor-Inge Myrnes

Tanja Fatima Nyjordet

Stein Frode Tørresvold

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble Tanja Nyjordet, Stein Tørresvold og Tor Inge Myrnes valgt.

5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Unni Sønvisen og Vera Mathisen

Vedtak:

Som valgkomite ble Unni Sønvisen og Vera Mathisen valgt.

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

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

Vedtak:

Som delegat til generalforsamlingen i HELBO ble Tore Antonsen valgt med Ragnar Sandberg som varadelegat.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 21.03.2024 til tirsdag 18.03.2025.

Vedtak:

Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 124.000,- og det blir opp til styret å fordele honoraret mellom styrets medlemmer.

Protokoll for Lyngheimåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Antonsen (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Øystein Einar Mathisen (sign.)	20.03.2025



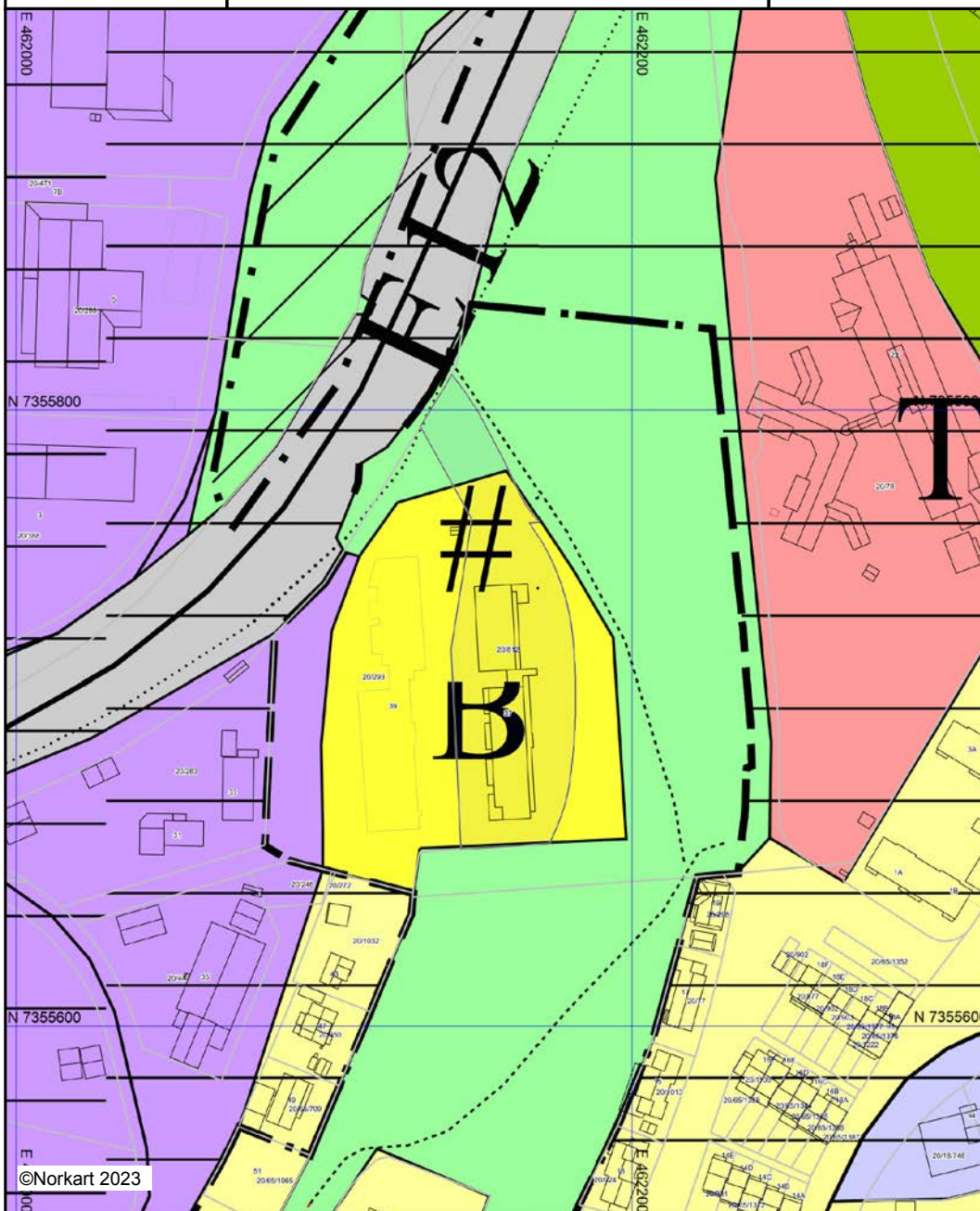
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/812
Adresse: Søderlundmyra 37
Dato: 15.06.2023
Målestokk: 1:2000



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.

Reguleringsbestemmelser til REGULERINGSPLAN FOR VIKÅSEN

Dato for siste revisjon av planen:	30.01.15
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	30.01.15
Dato for vedtak:	24.03.15

§ 1 GENERELT

1.1 Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for er vist med reguleringsgrense på plankartet.	
1.2 Reguleringsformål	Følgende reguleringsformål inngår:	
	BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse (1110) Kontor & industri (1830) Energianlegg (1510)
	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Veg (2010) Fortau (2012) Annen veigrunn – tekniske anlegg (2018) Annen veigrunn – grøntareal (2019)
	GRØNNSTRUKTUR	Turveg (3031) Friområde (3040)
	HENSYNSSONER	Hensynssone – geotekniske forhold (310)
1.3 Eierform	Offentlig	Veg (2010) Fortau (2012) Annen veggrunn – grøntareal (2019) Turveg (3031) Friområde (3040)
	Felles	Veg f_V1 og f_V2 (2010) Fortau (2012) Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) Annen veggrunn – grøntareal (2019)

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Fellesbestemmelser

2.1.1.1 Støy Støykravene i T-1442/2012 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175:2008 skal overholdes for de innendørs lydforhold ved hjelp av bygningsmessige løsninger og/eller utendørs skjerming av utearealer.

2.1.2 Område B1, B2 og B5

2.1.2.1 Gesimshøyde Gesimshøyder skal ikke overstige
C +41,0 og +44,0, dog maks 5 boligetasjer for område B1
C +38,2 for område B2 dog maks 4 boligetasjer for område B2
C +25,0 og +26,5 dog maks 3 boligetasjer for område B5

Heissjakt tillates over regulert makshøyde.

2.1.2.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Det tillates at balkonger krager ut over byggegrensen med inntil 1,5 m innenfor boligformål, dersom det er minimum 3m fra terreng til underkant balkong.

2.1.2.3 Tomteutnyttelse

Bebygd areal (BYA) for B2 skal ikke overstige 30 % av regulert tomt.

Bebygd areal (BYA) for B1 og B5 skal ikke overstige 35 % av regulert tomt.

Ikke overdekte parkeringsplasser medregnes ikke i beregning av BYA.

2.1.2.4 Parkering

For område B1, B2 og B5 skal det være minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet i garasje + 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Situasjonsplan skal vise plasseringen. For område B3 og B4 skal det være minimum 1 garasje plass + en biloppstillingsplass. For eneboliger skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. For område K/I skal det være minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate kontorbebyggelse og minimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate industri og lagerbebyggelse.

- 2.1.2.5 Adkomster Adkomster fra kjørbær vei til boligenes innganger skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Adkomster for forflytningshemmede skal ikke noe sted ha større stigning enn 1:12.
- 2.1.2.6 Felles lek og opphold Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20% av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholds plass på terrasser/ balkonger kan medregnes i beregnet uteareal dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der.
- 2.1.2.7 Felles parkering og felles gårds plass Felles parkering og felles gårds plass skal være felles for boenhetene på eiendommen. Gårds plassen/uteoppholdsarealet foran blokkene skal ikke ha brattere stigning enn 1:20, maksimalt 1:12 over kortere strekninger på maks. 3 m.
- 2.1.2.8 Bestemmelses- område terrenginngrep Bestemmelsesområde terrenginngrep omfatter området som vist på plankartet. Ved B1, B5, f_V1 og f_AvG sammenfaller områdets avgrensning med planavgrensningen. Innenfor regulert bestemmelsesområde terrenginngrep tillates oppfylling 1:2 fra kote 25 og ned samt terrengendringer vist i plankartet ved regulerte høyder. Terrenginngrep utover det som fremgår av planen er ikke tillatt. Mindre justeringer av terrenget kan gjøres i prosjekteringsfasen. Endelig terrengforming skal avklares med geotekniker og fremgå av situasjonsplanen som skal godkjennes av kommunen.
- 2.1.3 Område B3 og B4**
- 2.1.3.1 Etasjetall Det tillates oppført bygninger i inntil 2 etasjer. Sokkel tillates der terrenget passer for det.
- 2.1.3.2 Gesimshøyde Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) skal ikke overstige:
 - for hus med 1 etasje: 4,5 m
 - for hus med 1 etasje og sokkel: 6 m
 - for hus med 2 etasjer: 6,5 m
 - for hus med 2 etasjer og sokkel: 8 m
 For sokkelhus måles det på sokkel-sida.
- 2.1.3.3 Mønehøyde Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) skal ikke overstige:
 - for hus med 1 etasje: 7,5 m

	<ul style="list-style-type: none"> - for hus med 1 etasje og sokkel: <u>9 m</u> - for hus med 2 etasjer: <u>9 m</u> - for hus med 2 etasjer og sokkel: <u>10,5 m</u> <p>For sokkelhus måles det på sokkel-sida.</p>
2.1.3.4 Hus/terreng	Ved terrengets høyeste nivå langs muren skal høyden fra ferdig terreng til murkone ikke overstige 60 cm.
2.1.3.5 Tomteutnyttelse	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % per tomt. Med i BYA skal medregnes 18 m ² pr biloppstillingsplass.
2.1.3.6 Parkering	For hver boenhet skal det være minst 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen. Grunnflata av frittstående garasjer og lignende skal ikke overstige 45 m ² per tomt. Gesims- og mønehøyde målt fra laveste punkt av ferdigplanert terreng skal ikke overstige henholdsvis 2,5 og 4,5 m.
2.2 Kontor/industri	
2.2.1 Område K/I	
2.2.1.1 BYA	Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % per tomt. Parkering på bakkeplan skal ikke medregnes i BYA.
2.2.1.2 Tak	Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak.
2.2.1.3 Etasjetall	Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer.
2.2.1.4 Byggehøyder	<p>Ved bygging i terrassehus-fasong kan det godkjennes gesimshøyde på inntil <u>9 m</u> og mønehøyde maks. <u>11,5 m</u>; målt fra planert nivå foran nederste plan i bebyggelsen.</p> <p>Gesimshøyde (høyde fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom utvendig vegg og takflate) skal ikke overstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - for hus med 1 etasje: <u>4,5 m</u> - for hus med 1 etasje og sokkel: <u>6 m</u> - for hus med 2 etasjer: <u>6,5 m</u> - for hus med 2 etasjer og sokkel: <u>8 m</u> <p>For sokkelhus måles det på sokkel-sida.</p>
2.2.1.5 Mønehøyde	<p>Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) skal ikke overstige:</p> <ul style="list-style-type: none"> - for hus med 1 etasje: <u>7,5 m</u> - for hus med 1 etasje og sokkel: <u>9 m</u> - for hus med 2 etasjer: <u>9 m</u> - for hus med 2 etasjer og sokkel: <u>10,5 m</u> <p>For sokkelhus måles det på sokkel-sida.</p>
2.2.1.6 Parkering	Det vises til gjeldende parkeringsvedtekt.

- 2.2.1.7 Industri Det tillates ikke etablert bedrifter som p.g.a. støy eller annen forurensing vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligstrøk.
- 2.2.1.8 Vegetasjonsskjerm Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot B3.

2.3 Energianlegg

2.3.1 Område E

- 2.3.1.1 Nettstasjon Nettstasjon (trafo) skal fortrinnsvis plasseres i den øvrige bygningsmasse, eventuelt som tilbygg utformet i harmoni med øvrig bebyggelse.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Veg f_V1 skal være felles, privat adkomstvei for område B1 og B5. f_V2 skal være felles, privat adkomstvei for område B2, B3, K/I1 og gnr/bnr. 20/65/1019. Søderlundmyra skal være felles privat adkomstvei for område B3 og B4.
- o_V tillegges Søderlundmyra.
- F_V1 og f_v2 skal utformes for lav kjørehastighet og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere. f_V1 og f_V2 skal ikke ha større stigning enn 1:10. Veiene skal utføres med fast dekke.
- 4.2 Fortau Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde og svaksynte. Avslutning av fortau mot kjørebane skal derfor gjennomføres med kantstein og nedsunken kantstein.
- 4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg Annen veggrunn – tekniske anlegg skal brukes som grøft og til snøopplag.
- 4.4 Annen veggrunn – grøntareal Arealet skal fremstå grønt og fungere som fyllingsareal for adkomstveg f_V1. Det må etableres beplantingsskjerm i området mellom atkomstvei f_V1 og Oljepartner Nor AS (GNR/BNR 20/283)

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Generelt	Inngrep og tiltak i det offentlige friområde utføres og godkjennes av kommunen eller i samråd med kommunen eller av den/de som kommunen peker ut.
5.2 Vegetasjon	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I tilfeller der det må gjøres inngrep for framføring av VA-ledninger, strømtilførsel, gangstier, avkjørsler og lignende skal det foretas istandsetting ved at arealet tilsås og/eller beplantes, eller behandles på annen tiltalende måte.
5.3 Turveg	Eksisterende sti og gangvei skal opprettholdes i form av offentlig turveg. Det skal anlegges en gangforbindelse (offentlig turveg) gjennom friområdet mellom felt B1 og B2. Mindre justeringer for turveg kan gjøres i samarbeid med kommunens parkansvarlig.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Geotekniske grunnforhold	Innenfor hensynssone H310_1 angitt på plankart skal det utvises spesiell varsomhet. Ingen inngrep i grunnen tillates uten særskilt geoteknisk vurdering.
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Fellesarealer	Leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før tilliggende boliger kan tas i bruk.
8.2 Turveg	Gangforbindelsen (offentlig turveg) gjennom friområdet mellom felt B1 og B2 skal være etablert før område B1 kan tas i bruk.
8.3 Geotekniske grunnforhold B1 og B5	Utbyggere plikter å sikre utbyggingsområdet i henhold til anbefalte tiltak foreslått av Multiconsult i sine rapporter av 23. mars 2011 revisjon A og 6 mai 2011 Rev C. Fig. forhold må være avklart før tiltak som involverer bygging eller terrenginngrep i/rundt B1 og B5 kan igangsettes: <ul style="list-style-type: none"> • Oppfylling i skråning nedenfor B1 – herunder etablering av fyllinger/motfyllinger for å realisere atkomstvegen f_V1 • Utforming av bygg og terreng må skje i nært samråd mellom arkitekt og geotekniker

§ 9 GENERELLE FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Situasjonsplan Søknad om rammetillatelse skal bl.a. bestå av situasjonsplan. Situasjonsplanen skal i tillegg til å vise plassering av boliger og parkering vise hvordan tomte tenkes opparbeidet og hvordan man vil utforme tilfredstillende uteoppholdsarealer for beboerne. Planen skal vise forslag til grøntanlegg. Det skal legges særlig vekt på beplantning av de deler av tomte som vender mot areal for offentlig ferdsel; friområder, turveger og naboeiendommer.
- 9.2 Geotekniske grunnforhold Utbygger plikter å sikre utbyggingsområdet i henhold til anbefalte tiltak foreslått av Multiconsult i sin rapport av 6. mai 2011 revisjon C. I samråd med kommunen skal naboer informeres og nødvendige tiltak settes i verk for å unngå skader.
- 9.3 Fellesarealer Fellesarealer skal utformes og møbleres/beplantes på en slik måte at de tydelig fremstår som felles for alle og slik at det ikke oppstår fare for privatisering av fellesarealer og offentlige arealer.

Disse bestemmelsene ble vedtatt av
Rana Kommunestyre den 24.03.15

Navn
Stilling



VOLL ARKITEKTER AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Mo i Rana, 06.12.2018

Saksnr.-dok.nr.
2015/2189-36

Arkivkode
20/812

Avd/Saksb
BSAK/TOBRE

Deres ref.

Ferdigattest - Boligbygg - Vikaåsen Terrasse (A1 og A2)- Søderlundmyra 37

Vi viser til søknad om ferdigattest for boligbygg, som vi mottok 05.12.2018 og tilleggsopplysninger mottatt 06.12.2018.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 21.07.2015.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 07.10.2016.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

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

Har du spørsmål?

Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 52 21. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Tone Breirem
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

LYNGHEIMÅSEN

Postboks 1013

8602 MO I RANA

BORETTSLAG

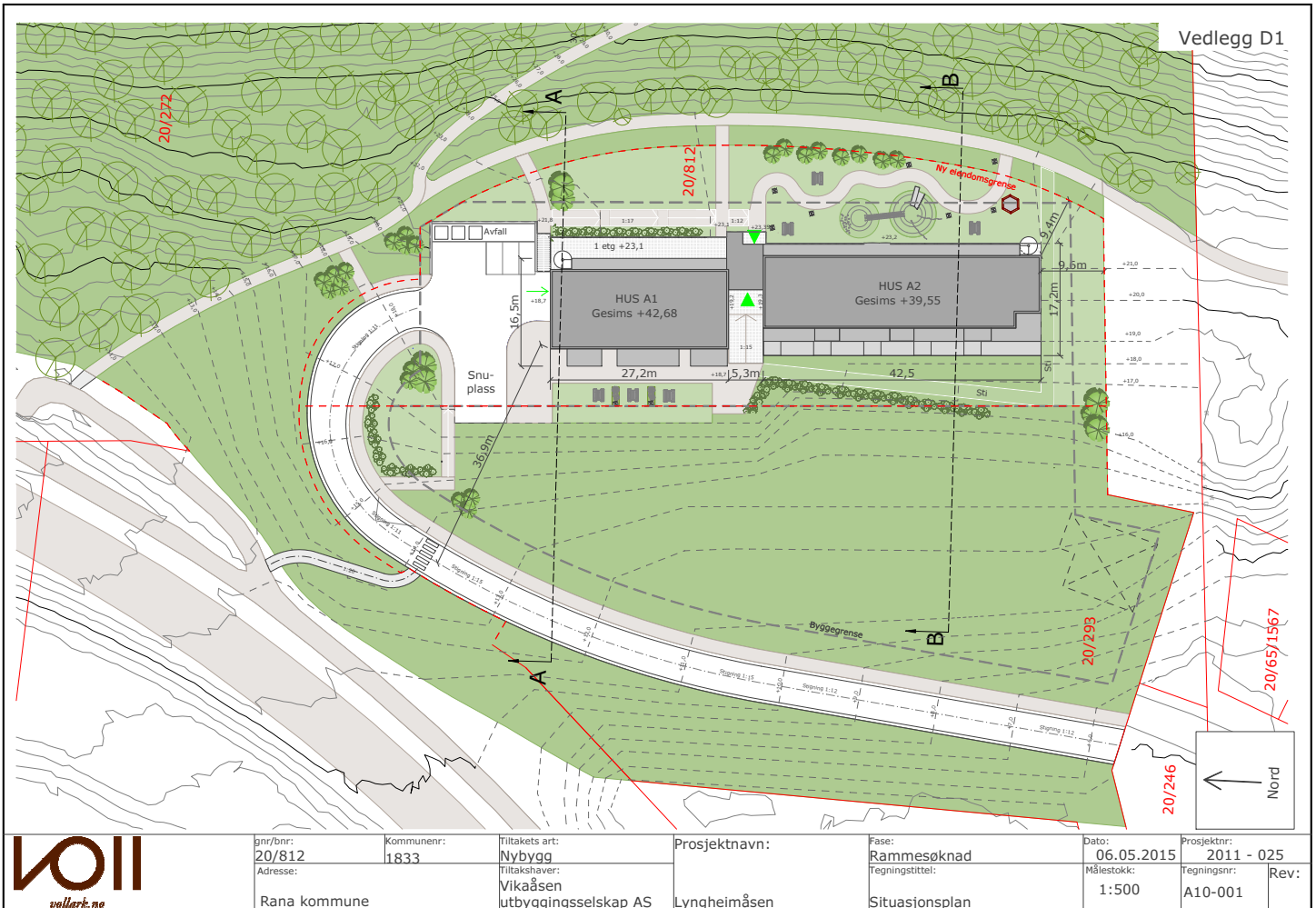
VIKAÅSEN

c/o Puls Eiendom AS

7044 TRONDHEIM

UTBYGGINGSSKAP AS

Falkenborgvegen 9



gnr/bnr:
20/812
Adresse:
Rana kommune

Kommunenr:
1833

Tiltakets art:
Nybygg

Tiltakshaver:
Vikaåsen
utbyggingsselskap AS

Prosjektnavn:
Lynghemåsen

Fase:
Rammesøknad

Tegningstittel:
Situasjonsplan

Dato:
06.05.2015

Målestokk:
1:500

Prosjektnr:
2011 - 025

Tegningsnr:
A10-001

Rev:

Fasade Vest

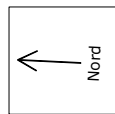
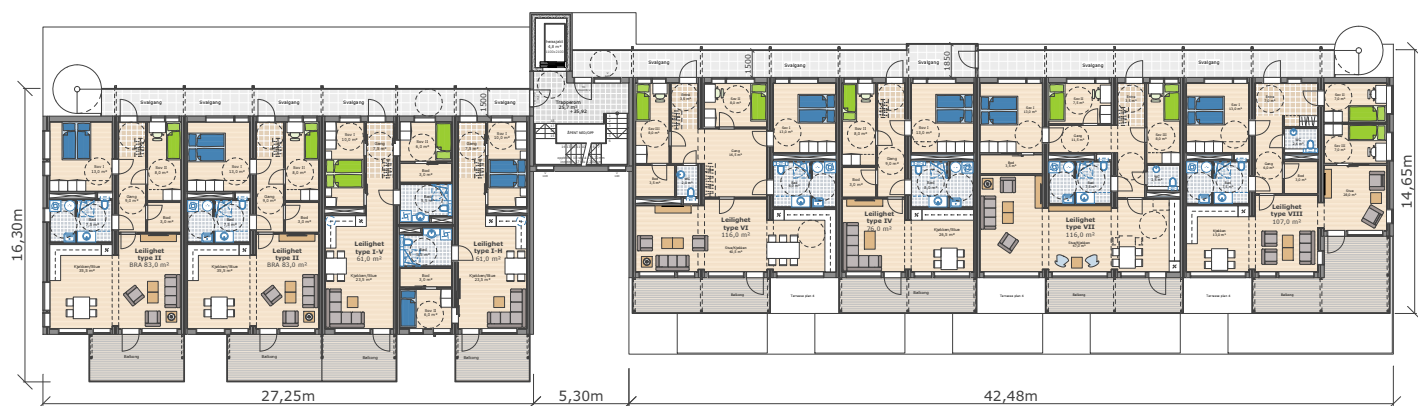


Fasade Sør



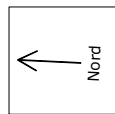
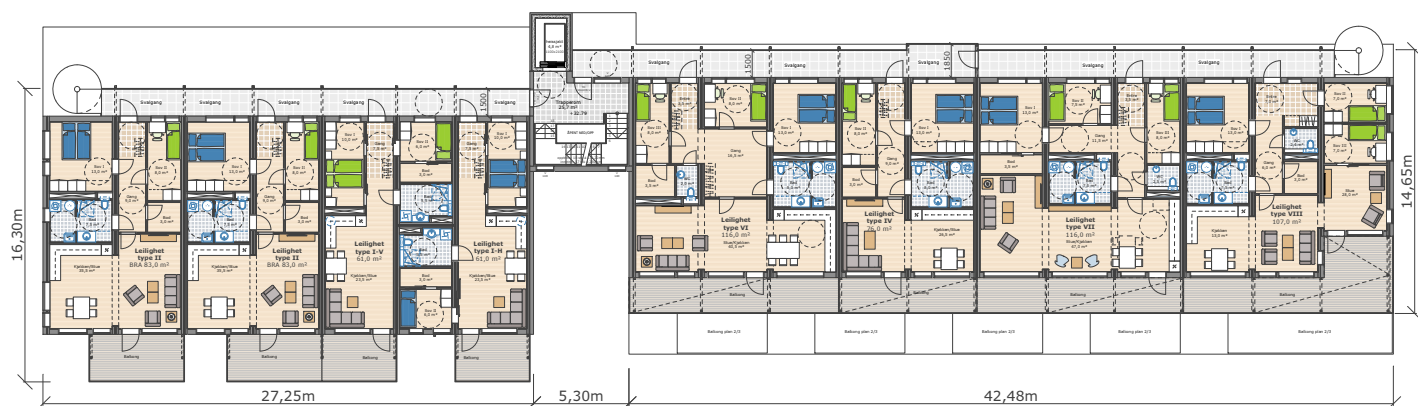
gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
Adresse: Rana kommune	Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lynghemåsen	Tegningstittel: Fasade vest og sør	Målestokk: 1:250	Tegningsnr: A40-001	Rev:

Vedlegg E6



gnr/bnr: 20/812 Adresse: Rana kommune	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	utbyggingsselskap AS	Tiltakshaver: Vikaåsen		Tegningstittel: Plan 5 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-005

Vedlegg E5



gnr/bnr:
20/812
Adresse:
Rana kommune

Kommunenr:
1833
Tiltakets art:
Nybygg
Tiltakshaver:
Vikaåsen
utbyggingsselskap AS

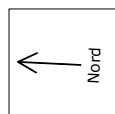
Prosjektnavn:
Lynghemåsen

Fase:
Rammesøknad
Tegningstittel:
Plan 4 etg

Dato:
06.05.2015
Målestokk:
1:200

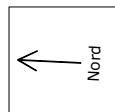
Prosjektnr:
2011 - 025
Tegningsnr:
A21-004
Rev:

Vedlegg E3



gnr/bnr: 20/812 Adresse: Rana kommune	Kommunen: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	utbyggingsselskap AS	Tiltakshaver: Vikaåsen		Tegningstittel: Plan 2 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-002

Vedlegg E4

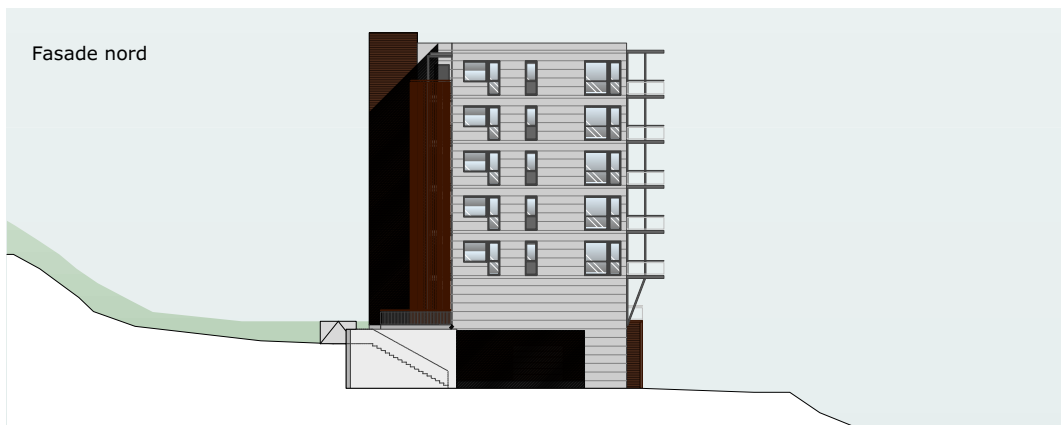


gnr/bnr: 20/812 Adresse: Rana kommune	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	utbyggingsselskap AS	Tiltakshaver: Vikaåsen		Tegningstittel: Plan 3 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-003

Fasade øst

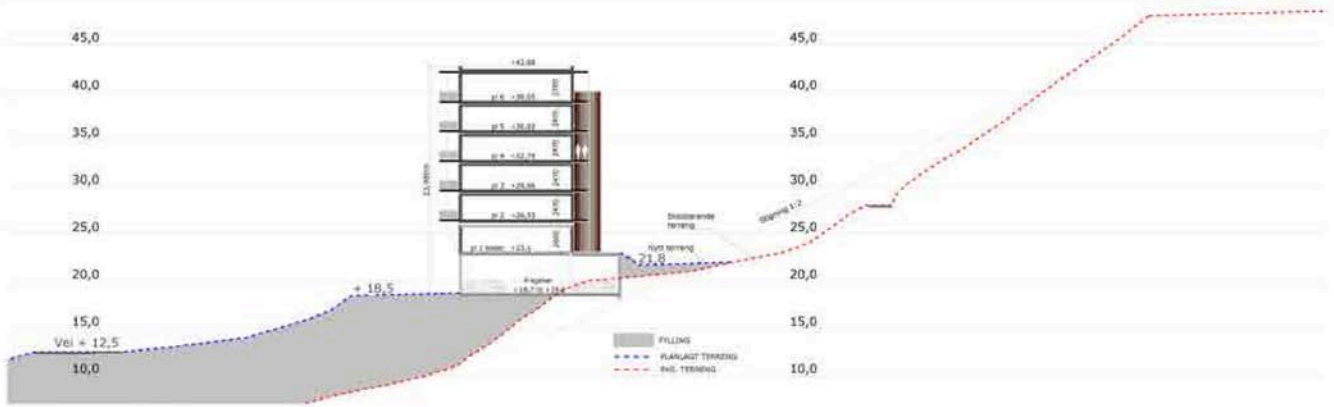


Fasade nord

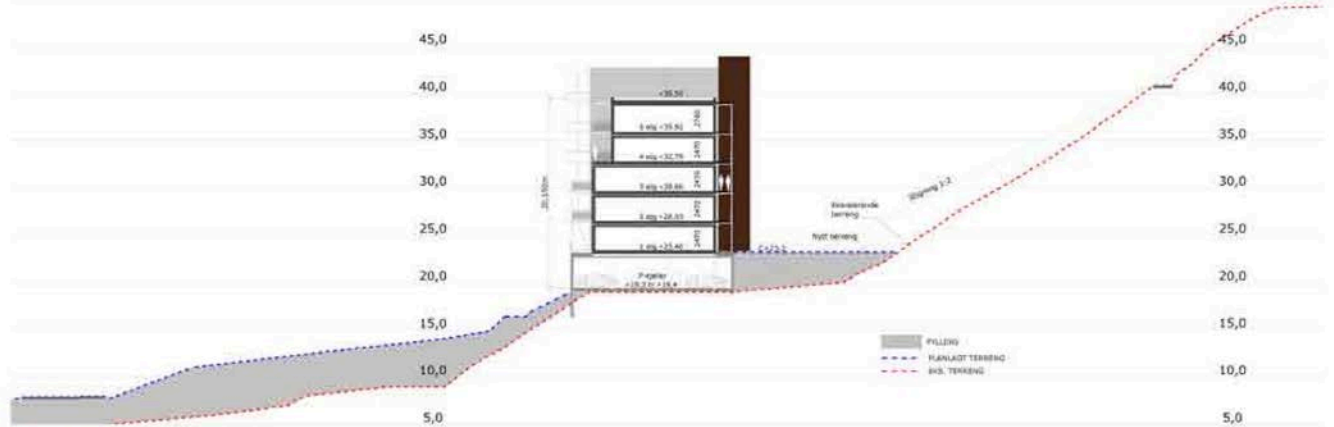


gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
Adresse: Rana kommune	Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Tegningstittel: Fasade nord og øst		Målestokk: 1:250	Tegningsnr: A40-000	Rev:

snitt AA

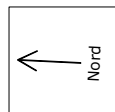


snitt BB



gnz/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltaksart: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
Adresse: Rana kommune		Tiltaksfører: Vikaåsen utbyggingsselskap AS		Tegningsstøtte: Snitt AA - BB	Målestokk: 1:400	Tegningsnr: A30-001
						Rev:

Vedlegg E2



gnr/bnr: 20/812	Kommunen: 1833	Tiltaks art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
Adresse: Rana kommune	Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lynghemåsen	Tegningstittel: Plan 1 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-001	Rev:



gnr/bnr:
20/812

Adresse:

Rana kommune

Dato:
06.05.2015

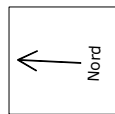
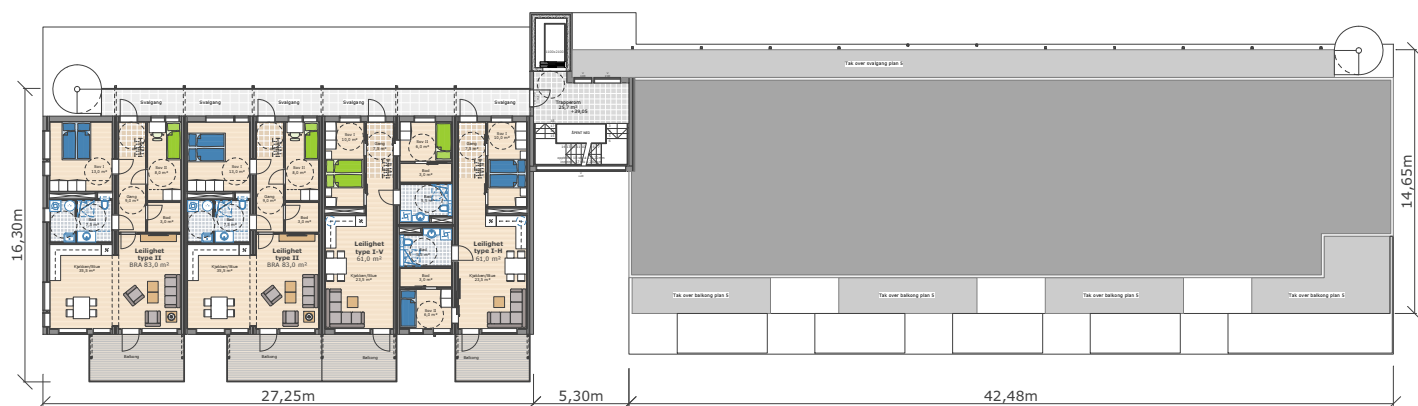
Tiltakets art:
Nybygg
Tiltakshaver:
Vikaåsen
utbyggingselskap AS

Prosjektnavn:

Lyngheimåsen

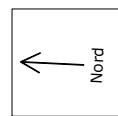
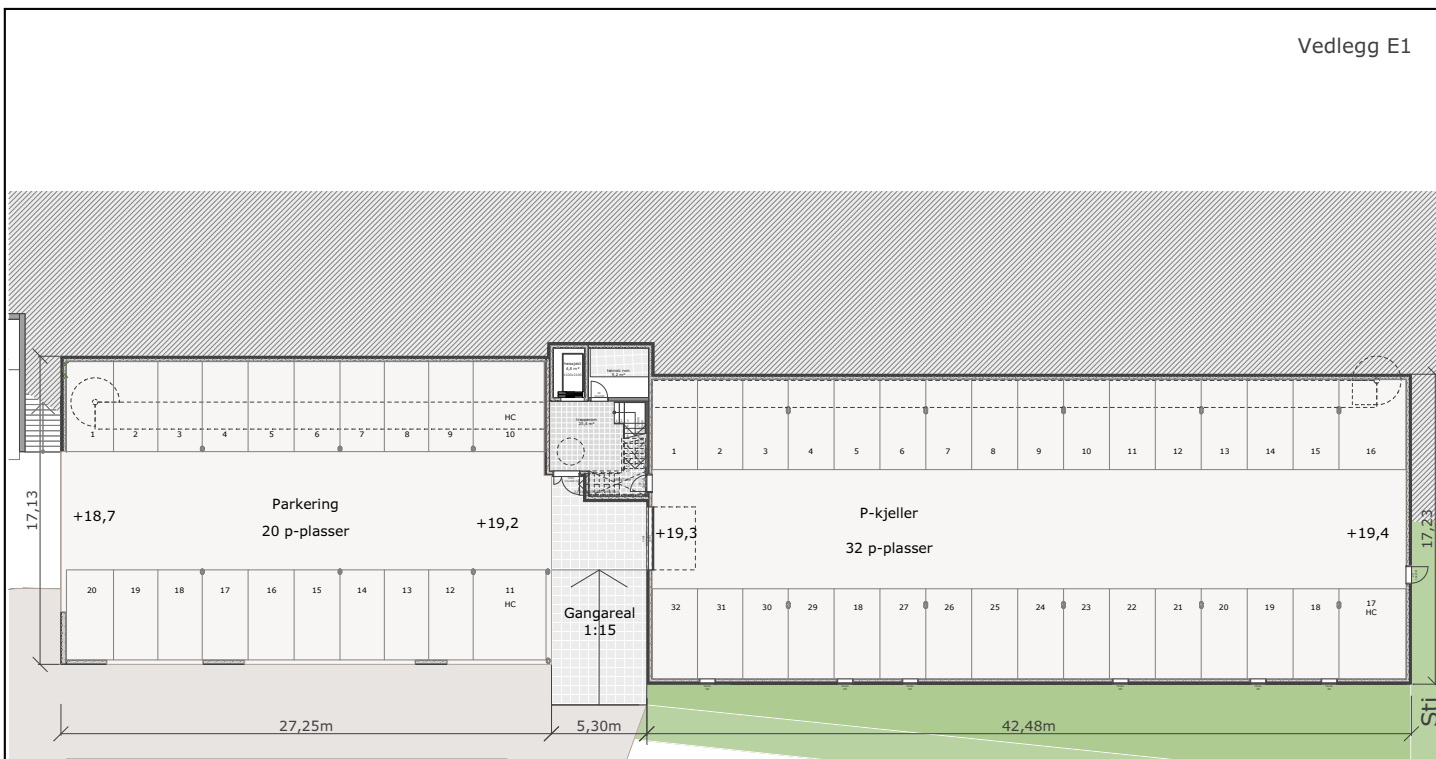
Fase:
Rammesøknad
Tegningsstittel:
perspektiv

Vedlegg E7



gnr/bnr: 20/812 Adresse: Rana kommune	Kommunen: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS		Tegningstittel: Plan 6 etg		Målestokk: 1:200

Vedlegg E1



gnr/bnr: 20/812	Kommunen: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn: Lynghemåsen	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS		Tegningstittel: Plan kjeller	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-000
						Rev:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søderlundmyra 37
8622 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leonore Forseng

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre