DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Søderlundmyra 37

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet.
Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 812
Andelsnummer 11

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-5173 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YQ1148

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Jakobsen **Vår ref:** Sindre Jakobsen

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	70 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

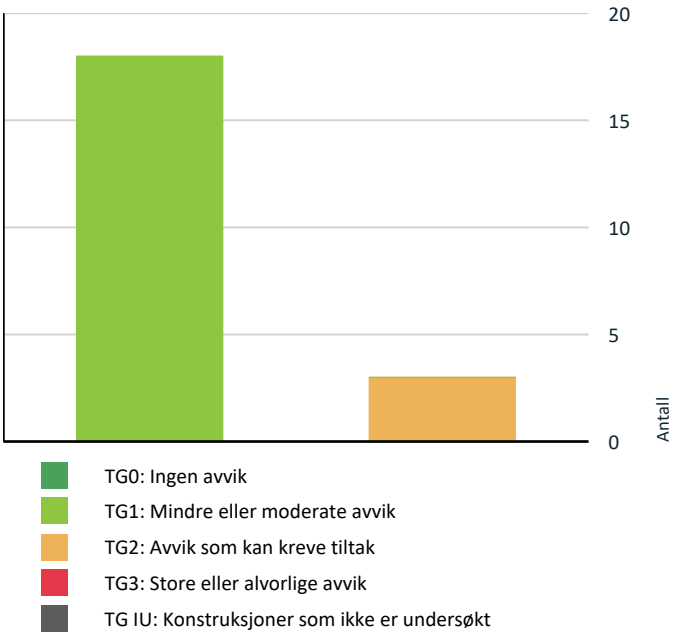
3-roms andelsleilighet.

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i flis på sisterne-kassen.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET.



Byggeår
2016

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium og PVC-vinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Takoverbygget malt isolert tre dør.
Terrassedør: PVC-dør med 3-lags isolerglassfelt utvendig tekket med alu.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 15 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 103 cm. Konstruksjon av stål innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, og himlingen har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i stuen:
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte slette dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gitt noen informasjon om skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kun ferdigattest for oppføring av boligen. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, herunder skjulte detaljer ved sluk, rørgjennomføringer, overgang gulv/vegg og terskel. Utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres mot dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i flis på sisterne-kassen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er nyere stålsluk.



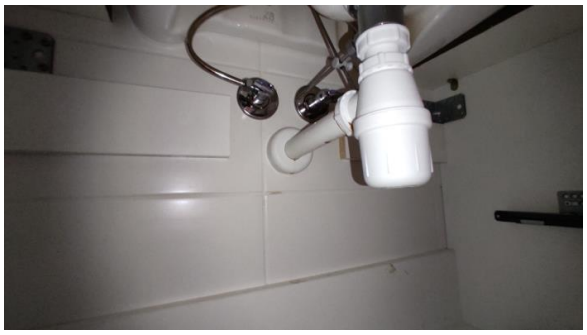
Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, dusjdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av røropplegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.





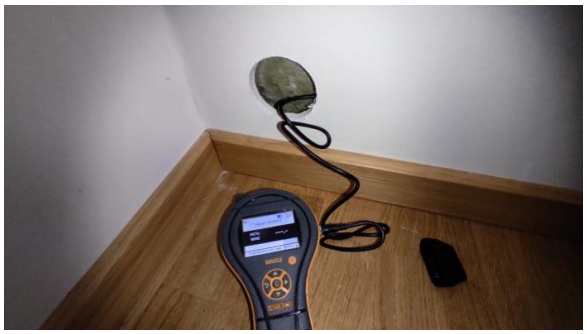
Test av avtrekket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp og oppvaskmaskin.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Tilstandsrapport







Kontroll av røropplegg.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

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

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten er varmet opp med fjernvarme via vannbåren varme til radiatorer. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med fjernvarmesystemet, da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Tilstandsgrad er vurdert av anlegget som er synlig i leiligheten.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

El-skap med automatsikringer plassert i boden.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

70 m²/64 m²

3-roms andelsleilighet.: Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	153 875
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 367 937
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.
Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.
Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 81 m² 2017 2 sov	08-08-2024	2 500 000	**2 300 000**	1 925 452	4 225 452	**50 303**
2	Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 60 m² 2016 2 sov	04-07-2024	1 550 000	**1 550 000**	1 424 000	2 974 000	**46 469**
3	Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 60 m² 2016 2 sov	02-01-2025	1 550 000	**1 525 000**	1 424 000	2 949 000	**46 078**
4	Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 84 m² 2015 2 sov	21-05-2026	2 000 000	**1 850 000**	1 695 849	3 545 849	**42 212**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.		138 564
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**145 500**

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet.	Kr.		**3 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

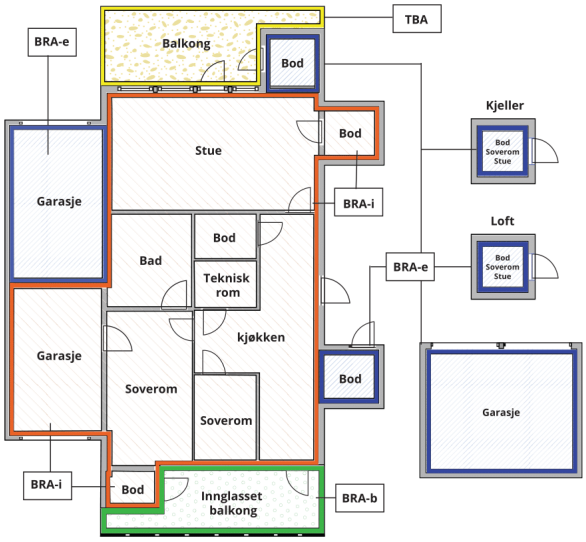
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	64			64	15
1. etasje		6		6	
SUM	**64**	**6**			**15**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom		
1. etasje		Nettingbod	

Kommentar

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

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Godkjent dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	812		0	4505.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Søderlundmyra 37

Hjemmelshaver
Lyngheimåsen Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0306/LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG	815721772	H0306	Helgeland BBL	Skogly Bjarte Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	5 000	1 350 000	153 875	*31.12.2025*	1 367 937	*14.08.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		350 000
Omløpsmidler:		12 461 934	Samlet innskuddskapital:		134 309 793
Kortsiktig gjeld (-)	-	651 456	Langsiktig gjeld (+):	+	140 685 000
Disponible midler:		11 810 478	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		274 994 793

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lyngheimåsen borettslag, eiendommen ligger sentrumsnært. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Detaljregulering for Vikaåsen, endring", plan-ID 2120. Ikrafttredelse 24.03.2015.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 7321 m².

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

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

Heftelser

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

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av ett stort leilighetsbygg fra 2016, bygd over 6 etasjer. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme (radiatorer) og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn med grunnmurer av betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon, ytterveggene er utvendig etterisolert og tekket med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Det følger med fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.08.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	07.10.2016	Dokumentasjon i form av ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	20.08.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	20.08.2026	Opplysninger gitt over telefon.	Gjennomgått		Nei
Bilder	20.08.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	27.08.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	25.08.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	06.05.2015	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.10.2016	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	30.09.2016	Samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring

Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søderlundmyra 37	Søderlundmyra 37	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Høsten 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden overtakelse høsten 2019.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1294502

Informasjon om selger

Selger

Skogly, Bjarte Johan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprukket flis vegg over toalett, som var garantisak.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet en flis over toalett. Var sprekk i denne, ordnet gjennom garanti leilighet /borettslag.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligbygger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26964409

Egenerklæringsskjema

Name

Bjarte Johan Skogly

Date

2026-08-14

Identification

Bjarte Johan Skogly

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedtatt i generalforsamling 31.mai 2017
Revidert i generalforsamling 17.april 2018

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 borettshaver 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.

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 saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. 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 Sønvinsen og Vera Mathisen

Vedtak:
Som valgkomite ble Unni Sønvinsen 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

TIL ANDELSEIERNE I LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG



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

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

onsdag 11.mars 2026
Kl. 17.00 på Scandic Meyergården hotel

INNHOLD :
-Saksliste
-Årsrapport
-Årsregnskap 2025 m/noter
-Revisors beretning

Innkalling til generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling onsdag 11.03.2026 17:00 i Scandic Meyergården

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

4 Endring av vedtektene - nytt punkt om parkering

5 Innkomne saker

6 Valg i henhold til vedtekter

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

7 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

23.02.2026

Lyngheimåsen borettslag

Tore Antonsen

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Endring av vedtektene - nytt punkt om parkering

Styret foreslår å ta inn et nytt punkt i vedtektene om parkering:

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 83 parkeringsplasser.I Øverblokka 31 stk i parkeringskjeller inne og 20 ute i carport. 1 HC plass inne og to ute. I Nerblokka 32 stk i parkeringskjeller inne. Og 2 stk HC plasser inne i parkeringskjeller. HC plassene er forbeholdt beboere med dokumenterte behov.

(2) Samtlige parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Øvrige parkeringsplasser er til andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i

borettslaget. En kan bare bytte en uteplass mot en HC plass ute. En med behov for HC plass som har parkerings plass ute i carporten kan ikke kreve en HC plass inne i garasjeanlegget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Eier man flere parkeringsplasser kan den ene selges til en annen andelseier i borettslaget

Forslag til vedtak: **Nytt punkt 4-3 Parkering** tas inn i vedtektene som foreslått.

5. Innkomne saker

Forslag til vedtak: Det var ingen innkomne saker til behandling.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Hege Kristin Krokstrand

Ragnar Sandberg

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Tor-Inge Myrnes

Tanja Fatima Nyjordet

Stein frode Tørresvold

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Unni Sønvinsen

Vera Mathisen

6.4 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.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 18.03.2025 til onsdag 11.03.2026.

Årsrapport Lyngheimåsen borettslag 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Tore Antonsen
Styremedlem, Ragnar Sandberg
Styremedlem, Hege Kristin Krokstrand
Varamedlem styre, Tor-Inge Myrnes
Varamedlem styre, Stein Frode Tørresvold
Varamedlem styre, Tanja Fatima Nyjordet

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 1 kvinne.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styremøter

Styret har avholdt 5 fysiske styremøter, og behandlet 23 saker i 2025. I tillegg har vi behandlet saker fortløpende via e-post.

Rettssak mot utbygger

I 2024 ble dere informert om at at vi vant saken mot utbygger i rettsforhandlingene vi hadde tidligere. Som kjent så slo utbygger seg konkurs, noe som medføre at vi ikke fikk noen penger derfra. I et byggeprosjekter som vårt, et det påkrevd at det skal stilles en garanti for dekking av mangelfull leveranse fra utbygger. Vi har jobbet opp mot det firmaet som har vært Garantist for utbyggingen for å få dekket dette. Her har det vist seg at ingen ting er enkelt, og vår advokat har «kastet kortene». Styret vurderte det slik at advokaten vår, Lars Nygaard, ikke gjorde jobben han var engasjert for. Dette resulterte i at vi som en siste mulighet bebudet sak mot Lars Nygaards forsikringsselskap. Dette var for øvrig Lars Nygårds forslag.

I 2025 gikk styret til sak mot Lars Nygård. Styret har hatt en rekke møter med hans forsikringsselskap, og vi så oss nødt til å engasjere en advokat fra Glittertind, noe som viste seg å være meget nyttig. Etter forliksforhandlinger mellom partene ble vi enige om et forlik på kr 7 750 000,-. Forliket er unntatt offentlighet, men vi tar det med som en informasjon til beboerne

Utbedringer

Som et ledd i å få tettet heishuset i nr. 37, har Gruben Blikk fått jobben med å skifte ut vindus innrammingen fra plast til aluminiumsprofiler. Her garanterer de at vinduene skal bli tette. Her må vi bare berømme Ragnar for en meget god jobb med å få nødvendige dokumenter på plass. Det har vært mange mailer og telefoner.

De har også vært flere skader på garasjeporten i nr. 39. i 2025 var det en drosjesjåfør som rygga inn i den. Her måtte vi sette hardt til for å få dekket utbedringene gjennom sjåførens forsikringsselskap. Også i år har vi hatt noen som har kjørt ned garasjeporten i

nr 39. Denne gangen var det en beboer. Porten har noen ildsjeler i borettslaget foretatt en nød reperasjon på. Så den lar seg bruke. Ny port er bestilt.

Vi har og undersøkt hva som er av muligheter for å bytte ut adgangs systemet med noe mer funksjonelt. I dag kan vi ikke endre feks adgangskoden.

Lekkasje i tak over svalganger i nr. 37 skal nå vær fikset.

Velforeningen

Også i år vil vi gi en ros til velforeningen, som etter vårt syn, gjøre en kjempejobb for å få til samhold og et godt og hyggelig bomiljø i borettslaget vårt.

Pålegg fra kommunen

Som kjent fikk vi pålegg fra kommunen om opparbeiding av gangvei på yttersiden av nr. 39 på bekostning av parkeringsplassene. Her var det kun regulert til 2 plasser. Vi fikk også pålegg om å støyskjerme uteområde. Vi søkte om dispensasjon fra bestemmelsene om bredden på gangveien og fikk dispensasjon fra bestemmelsene. Her har vi laget et forslag til løsning som vi har sendt inn til kommunen. Når det gjelder støyskjermingen så fikk vi medhold i å kun lage en levegg mellom grillkøta og øver hjørnet i nr. 39. I prosessen her står det at man kan bygge inntil 2m høyde uten å søke, men i dispensasjonen fra kommunen står det at man må søke. Vi har sendt mail til kommunen for å få en avklaring på dette. Her har vi ikke fått svar.

Tomta mellom oljepartner og «Stålbrakka»

Her har vi fått bekreftet at tomta er vår. Vi har hatt dialog med Zar eiendom som eier «stålbrakka», og fått avklaring at vi bruker deres tomt for adgang til å parkere på tvers av vår eiendom. Slik blir det plass til flere. Her har også de anledning til å parkere på vår eiendom.

Utbedring av feil og mangler videre

Vi har flere utestående avvik som vi må ta etter hvert som økonomien tilsier det. Vi har prioritere de punktene fra Norconsult rapporten som kan ha potensiale til mere skader

- Vi vil å få inn tilbud på senkning av noen av altanene, for å få bort spenning i disse.
- Søyler i svalganger og balkonger som malingen er flakket av på.
- Vi har en prosess med å få tettet dører i trappetårn i nr. 37. Det er store lekkasjer som medfører stort varmetap og undertrykk.
- Vi har og på blokka at vi må få malt blokkene.
- Vi har hatt en prosess med innhenting av tilbud på dører på rømnings/branntrapper. Dette har resultert i at vi har bestilt dører til alle 4 utendørs branntrappene, det ble MoMek som fikk oppdraget.

Lagets drift og økonomi

Lyngheimåsen borettslag består av 70 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP1294502.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 23.02.2026

For Styret i Lyngheimåsen borettslag

Tore Antonsen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

Resultatregnskap 2025 Lyngheimåsen borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 540 176	4 098 144	4 540 147	4 676 351
Sentralvarmeavgift		555 612	555 612	555 612	555 612
IN andel renter og avdrag		7 204 984	7 593 915	7 611 495	7 082 840
Andre inntekter	1	7 750 000	0	0	0
Sum inntekter		**20 050 772**	**12 247 671**	**12 707 254**	**12 314 803**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	6 324	6 050	0	6 630
Styrehonorar	3	124 000	118 618	112 000	130 000
Revisjonshonorar	4	7 675	8 788	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		167 076	181 356	186 797	169 588
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		78 088	24 054	210 000	51 569
Drift/vedlikehold	5	495 585	962 181	1 280 000	1 289 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	5	20 423	117 450	40 000	25 000
Drift/vedlikehold heiser	5	166 070	93 636	80 000	100 000
Kabel-tv/internett		507 616	449 656	455 000	511 000
Forsikringer	6	292 362	259 876	292 364	318 385
Kommunale avgifter		1 357 495	1 250 628	1 357 714	1 473 047
Fellesstrøm		94 831	116 558	165 000	114 558
Fjernvarme		623 910	627 631	550 000	587 176
Renhold, fellesareal		71 800	64 562	65 000	70 410
Verktøy, driftsmateriell, inventar		14 269	2 088	25 000	22 284
Kontorrekvisita, trykksaker		3 455	2 988	2 000	3 000
Telefon og porto		0	75	1 500	0
Drift maskiner		11 244	10 532	0	0
Kontingenter		46 064	46 064	43 200	47 263
Andre driftskostnader	7	50 978	14 117	33 500	26 640
Avskrivninger	8	20 217	20 217	0	20 218
Sum kostnader		**4 159 481**	**4 377 123**	**4 908 075**	**4 974 768**
DRIFTSRESULTAT		**15 891 291**	**7 870 547**	**7 799 179**	**7 340 035**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		288 667	227 228	800	275
Rentekostnader		7 292 548	7 695 698	7 711 018	7 116 090
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-7 003 881**	**-7 468 470**	**-7 710 218**	**-7 115 815**
RESULTAT		**8 887 409**	**402 077**	**88 961**	**224 220**
Overført til egenkapital		8 887 409	402 077	0	0

Balanse 2025 Lyngheimåsen borettslag orgnr: 815 721 772

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 700 000	1 700 000
Bygninger		274 692 467	274 692 467
Andre anleggsmidler		86 453	106 670
Sum varige driftsmidler	8	**276 478 920**	**276 499 137**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**276 478 920**	**276 499 137**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		0	35 980
Periodisering kostnader		453 366	411 421
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	9	12 008 568	3 215 527
Sum omløpsmidler		**12 461 934**	**3 662 927**
SUM EIENDELER		**288 940 854**	**280 162 064**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		350 000	350 000
Opptjent egenkapital		12 944 605	4 057 196
Sum egenkapital	**10**	**13 294 605**	**4 407 196**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11	134 309 793	134 493 360
Annen langsiktig gjeld	11	3 925 000	3 925 000
Borettsinnskudd	12	136 760 000	136 760 000
Sum langsiktig gjeld		**274 994 793**	**275 178 360**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 042	12 000
Leverandørgjeld		575 249	522 618
Påløpte renter		37 165	41 891
Sum kortsiktig gjeld		**651 456**	**576 509**
Sum gjeld		**275 646 249**	**275 754 869**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**288 940 854**	**280 162 064**
Pantstillelser	**13**	**274 994 793**	**275 178 360**

Lyngheimåsen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Tore Antonsen Styreleder	Ragnar Sandberg Styremedlem	Hege Kristin Krokstrand Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter på kr 7 750 000,- gjelder inngått forlik med advokat Lars Nygaard og Gjensidige Forsikring ASA.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	6 324	6 050
Sum	**6 324**	**6 050**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 124 000,- herav til styrets leder kr 62 000,-

Note 4 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 675	8 788
Sum	**7 675**	**8 788**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

	2025	2024
6601 Drift/vedlikehold bygg	165 039	542 453
6602 Drift/vedlikehold VVS	106 564	98 716
6603 Drift/vedlikehold elektro	60 648	135 078
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	163 335	155 933
6630 Egenandel forsikringsskader	0	30 000
6607 Drift/vedlikehold garasje	20 423	117 450
6608 Drift/vedlikehold heiser	166 070	93 636
Sum	**682 078**	**1 173 266**

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2025	2024
7500 Forsikringspremier	292 362	259 876
Sum	**292 362**	**259 876**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	581
7720 Generalforsamling	7 669	10 541
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	3 010	2 996
7782 Andre bomiljøkostnader	40 299	0
Sum	**50 978**	**14 117**

Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk. verdi 01.01	Tilgang/avgang	Årets avskrivning	Regnsk. verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	1 700 000	1 700 000			1 700 000	2016
Byggetrinn 1	156 920 000	156 920 000			156 920 000	2016
Byggetrinn 2	114 900 000	114 900 000			114 900 000	2017
Påkostning solskjerming	2 872 467	2 872 467			2 872 467	2017/2018
Snøfres	44 900	35 920		4 490	31 430	2022
Robotgressklipper (2 stk)	90 015	54 786		9 002	45 784	2020/2021
Våt/tørr støvsuger (2 stk)	33 629	15 964		6 725	9 239	2022
Sum varige driftsmidler	**276 561 011**	**276 499 137**		**20 217**	**276 478 920**	

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er kjøpt i 2016, estimert verdi kr 1 700 000,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 1503.63.44978	12 008 568	3 215 527
Sum	**12 008 568**	**3 215 527**

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

Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 288 241,35,- i 2025.

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	350 000	350 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	4 057 196	3 655 118
Årets resultat	8 887 409	402 077
Sum egenkapital pr. 31.12.	**13 294 605**	**4 407 196**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 70.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Bygninger	Solskjerming
Lånenummer:	**93717032215**	**93717030611**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2057	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	136 760 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	132 835 000	1 658 360
Avdrag i perioden:	0	183 567
Lånesaldo 31.12:	**132 835 000**	**1 474 793**
Saldo 5 år frem i tid:	132 835 000	383 936
Andelssaldo 01.01:	3 925 000	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**3 925 000**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**136 760 000**	**1 474 793**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717030611	3	23 812	71 436
	4	23 294	93 176
	6	22 858	137 148
	2	22 631	45 262
	3	22 449	67 347
	22	20 850	458 700
	18	20 496	368 928
	2	20 332	40 664
	10	19 215	192 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93717032215	1	2 825 000	2 825 000
	2	2 775 000	5 550 000
	1	2 750 000	2 750 000
	2	2 725 000	5 450 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	2 675 000	2 675 000
	3	2 650 000	7 950 000
	3	2 625 000	7 875 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 585 000	2 585 000
	2	2 550 000	5 100 000
	2	2 000 000	4 000 000
	6	1 900 000	11 400 000
	5	1 850 000	9 250 000

Pantegjeld

6	1 800 000	10 800 000
5	1 725 000	8 625 000
6	1 675 000	10 050 000
3	1 650 000	4 950 000
5	1 625 000	8 125 000
3	1 600 000	4 800 000
2	1 525 000	3 050 000
2	1 475 000	2 950 000
1	1 425 000	1 425 000
2	1 400 000	2 800 000
1	1 350 000	1 350 000
1	1 200 000	1 200 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 93717032215 har første avdrag 30.06.2033 med kr 1 352 848

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	2 825 000	4 795
2	2 775 000	4 710
1	2 750 000	4 668
2	2 725 000	4 625
1	2 700 000	4 583
1	2 675 000	4 541
3	2 650 000	4 498
3	2 625 000	4 456
1	2 600 000	4 413
1	2 585 000	4 388
2	2 550 000	4 328
2	2 000 000	3 395
6	1 900 000	3 225
5	1 850 000	3 140
6	1 800 000	3 055
5	1 725 000	2 928
6	1 675 000	2 843
3	1 650 000	2 801
5	1 625 000	2 758
3	1 600 000	2 716
2	1 525 000	2 589
2	1 475 000	2 504
1	1 425 000	2 419
2	1 400 000	2 376
1	1 350 000	2 291
1	1 200 000	2 037

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

IN-lån (individuell nedbetaling) : Borettslaget har en ordning som innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å foreta nedbetaling på sin andel av lagets fellesgjeld. IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig husleie. Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for sin innbetaling med sideordnet prioritet med borettslagets pantelån. Den bokførte gjeldsposten reduseres i takt med lånets ordinære nedbetalingsplan. Annen langsiktig gjeld er andelseiernes innbetaling på fellesgjelda. Bokført verdi av eiendeler er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	136 760 000	136 760 000
Sum	**136 760 000**	**136 760 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 276 392 467,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 274 994 793,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 086 418**	**2 837 243**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	8 887 409	402 077
Tilbakeføring avskrivninger	20 217	20 217
Avdrag langsiktige lån	-183 567	-873 119
Annen langsiktig gjeld	0	700 000
B. Årets endring disponible midler	**8 724 060**	**245 928**
C. Disponible midler	**11 810 478**	**3 086 418**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	12 461 934	3 662 927
Kortsiktig gjeld	-651 456	-576 509
Disponible midler	**11 810 478**	**3 086 418**

Resultat og balanse med noter for Lyngheimåsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lyngheimåsen borettslag

Styreleder	Tore Antonsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ragnar Sandberg (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Hege Kristin Krokstrand (sign.)	22.02.2026

Helgeland revisjon

Til generalforsamlingen i Lyngheimåsen borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngheimåsen borettslag som viser et overskudd på NOK 8 887 409. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Mo i Rana, 23.02.2026
Helgeland Revisjon AS

Tonje Olsen

Tonje Olsen
Statsautorisert revisor

BOLIGSERVICE HELGELAND

TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

Vaktmester & Byggdrift

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

Brannsikkerhet & Salg

Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger



Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

Varmepumper

- Installasjon av varmepumper
- Service og vedilkehold av varmepumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND

Erfaring og profesjonelle fagfolk

Pälitelig service og raskt oppfölging

Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

post@boligservicehelgeland.no | Telefon: 751 55 557

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag mandag 15.12.2025 kl. 16:00 - Digital gjennomføring.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Tore Antonsen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen sammen med møteleder velges en vilkårlig andelseier av de som deltar på generalforsamlingen. Britt Gullvik ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Det ble registrert 14 andelseiere med stemmerett som deltok på generalforsamlingen.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste godkjennes.

2. Valg av revisor

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

Styret foreslår derfor at borettslaget velger Helgeland Revisjon som revisor.

Vedtak:
Lyngheimåsen borettslag velger Helgeland Revisjon som ny revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Lyngheimåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tore Antonsen (sign.)	16.12.2025
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Britt Gullvik (sign.)	17.12.2025

FORKJØPSRETT

- Forhåndsavklaring
- Fastprisavklaring

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

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

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

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

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

HELGELAND BBL

VEDTEKTER

for Lyngheimåsen borettslag org nr. 815 721 772

tilknyttet
Helgeland boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 25.06.2015. Sist endret av generalforsamling 11.03.2026.

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 Helgeland 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.

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 83 parkeringsplasser.I Øverblokka 31 stk i parkeringskjeller inne og 20 ute i carport. 1 HC plass inne og to ute. I Nerblokka 32 stk i parkeringskjeller inne. Og 2 stk HC plasser inne i parkeringskjeller. HC plassene er forbeholdt beboere med dokumenterte behov.

(2) Samtlige parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Øvrige parkeringsplasser er til andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. En kan bare bytte en uteplass mot en HC plass ute. En med behov for HC plass som har parkerings plass ute i carporten kan ikke kreve en HC plass inne i garasjeanlegget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Eier man flere parkeringsplasser kan den ene selges til en annen andelseier i borettslaget

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere,

kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag tirsdag 05.04.2022 kl. 17:00 - Park 22, Fridtjof Nansensgate 22.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Tore Antonsen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Åse Fagerli valgt.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen ble Elin Skjellnes valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Det ble registrert totalt 30 andelseiere derav 24 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2021 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Vedlikeholdsavtale med GK på ventilasjonssystmene i leilighetene

Styret har jobbet og jobber med å få på plass en vedlikeholdsavtale med GK på ventilasjonssystemene i leilighetene. Dette med tanke om at andelseierne skal få en gunstigere pris.

Vedlikehold og skifte av filter til ventilasjonsannlegg i leilighetene er andelseiers ansvar.

Vedtak:
Informasjonen tas til orientering.

5. Innkomne saker

5.1 Montering av lade-kontakt til el- bil i garasje

Det er kommer spørsmål om alle leilighetene i nr.39 vil være sikret ladekontakt til el-bil i garasje.

Pr i dag er det nok strøm til de som ønsker å lade el-bil i garasje. Det vil ikke være nok strøm inn til blokka hvis samtlige skal lade el-bil i framtiden. Det vil bare være nok til 10 amp.

Om borettslaget går for en smart løsning vil det bety at de som har ladeboks på veggen ikke kan bruke denne lengre.

Vi har gjort noen undersøkelser og det er flere muligheter:

1.Egen kurs til hver lader koblet opp mot beboers hovedsikring max 10 a.
Denne løsningen medfører ingen kostnad for borettslaget da aller kostnader vil falle på beboer for fremlegging og oppkobling. Men om alle får tillatelse til å koble seg på slik så vil man etterhvert får problemer med kapasiteten på hovedsikringen da man på en elbillader skal regne en samtidighetsfaktor på 1, DVS at man må anta at alle kurser trekker full last samtidig.

2.Ladenettverk tilkoblet fellesanlegg:
Denne løsningen baserer seg på at det installeres en felles infrastruktur for lading av el-bil der alle beboere får mulighet til å knytte seg på den eksisterende infrastrukturen. Her må sameiet påregne en kostnad for installasjon av infrastruktur og beboer betaler for å koble seg på nettverket. Her kan man installere overvåking av hovedsikring og strupe ladestrømmen dersom hovedsikringen nærmer seg overbelastning. Mulighetene her begrenser seg i all hovedsak til hva slags muligheter leverandør av utstyret har, det finnes mange og utviklingen skjer raskt her.

3.Ladenettverk tilkoblet eget nett:
Samme som alternativ 2 men baserer seg på å opprette en egen fordeling til el-bil, kobles da til en egen kabel til nettstasjonen ved veien. Antageligvis den løsningen som er dyrest iforhold til kostnader for sameiet men da er begrensingen i antall samtidige ladere bestemt av kapasiteten på nettstasjonen fremfor størrelsen på eksisterende hovedsikring.

Vedtak:
Styret jobber videre med saken.

5.2 Døråpner for rullestolbrukere

Her har borettslaget hatt kontakt med hjelpemiddelsentralen og de hevder at dette fikser de.

Borettslaget har hatt en sak mot utbygger siden dag 1 at det må være automatiske

døråpnere. Dette er ikke avgjort enda. Dette gjelder alle dører i fellesarealet.

Vedtak:
Hver enkelt som har behov for automatisk døråpner må søk hjelpemiddelsentralen om dette.

Styret jobber videre med å få utbygger til å bekoste automatisk døråpner på dører i fellesarealene.

5.3 Leskjerm på altanen

Det ønskes leskjerm for å hindre innsyn mellom enkelte altaner. Lar dette seg gjøre? Kan den settes opp privat?

denne saken ble behandlet på generalforsamlingen i 2018 og det ble fattet følgende vedtak:

Uttrekkbare levegger kjøpes i fargen koksgrå og betales av andelseier.

Styret vurderer permanente skillevegger som settes opp av borettslaget. det jobbes med en løsning for bedre avskjerming mellom altaner, fortrinnsvis i frosta glass.

Vedtak:
Viser til tidligere vedtak. Styret får i oppdrag å jobbe fram et forslag på levegger mellom leilighetene.Det nedsettes en komite bestående av Bjarne Nyrud, Håkon Magne Olsen og Elin Skjellnes som utarbeider forslag som legges fram for styret.

5.4 Utgangsdør fra garasje i 39

Det er ikke krav om det, derfor er det ikke gjort noe med dette. Porten åpnes av seg selv om strømmen er borte.

Vedtak:
Styret anbefaler ikke at borettslaget koster dette, da det ikke er krav om dette i forhold til brannkravene.

5.5 Snu slusedør

Saken er tatt opp med utbygger. Døren skulle snus, men her har utbygger nok en gang sviktet.

Vedtak:
Vi får døren snudd.

5.6 Brannalarm til brannvesenet

Det har vært utløst mange falske alarmer i borettslaget. Hver utrykning koster.
Det koster og en del å være tilknyttet. Styret har tidligere vurdert dette og så langt har vi konkludert med at det nok ikke vil gjøre en forskjell. Blir det brann vil sprinkelanlegget utløses. Hadde vi ikke hatt sprinkel anlegg ville saken stilt seg annerledes.

Vedtak:
Borettslaget tilknytter seg ikke brannsentralen. Styret fikk i oppdrag å sjekke kostnadene ved tilknytning.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Ragnar Sandberg

Kjersti Haugane Jentoftsen (1 år)

Valgkomiteens innstilling:

Ragnar Sandberg, gjenvalg 2 år og Hege Kristin Krokstrand, ny 1 år

Vedtak:
Som styremedlemmer for 2 år ble Ragnar Sandberg og Hege Kristin Krokstrand for 1 år valgt.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Tanja Fatima Nyjordet, Håkon Sigurd Magne Olsen og Stein Frode Tørresvold

Valgkomiteens innstilling:

Tanja Nyjordet, Stein Tørresvold, Håkon Olsen, gjenvalg på samtlige

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble Tanja Fatima Nyjordet, Stein Tørresvold og Håkon Olsen valgt.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Mary Bjørnå og Unni Sønvinsen

Vedtak:
Som valgkomite for 1 år ble Mary Bjørnå og Unni Sønvinsen valgt.

6.4 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Vedtak:
Som delegater til generalforsamlingen i MOBO ble Tore Antonsen og Tanja Fatima Nyjordet valgt med Ragnar Sandberg og Håkon Sigurd Magne Olsen som varadelegater.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden torsdag 22.04.2021 til tirsdag 05.04.2022.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 106.000,- derav kr 53.000,- til styrets leder og resten av honoraret fordeles av styret.

Protokoll for Lyngheimåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Antonsen (sign.)	06.04.2022
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	05.04.2022
Protokollvitne	Elin Skjellnes (sign.)	06.04.2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 17:00 - Scandic Meyergården.

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 Kari Israelsen valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Det ble registrert 25 andelseiere med stemmerett.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Endring av vedtektene - nytt punkt om parkering

Styret foreslår å ta inn et nytt punkt i vedtektene om parkering:

4-3 Parkering

(1) I borettslaget er det 83 parkeringsplasser.I Øverblokka 31 stk i parkeringskjeller inne og 20 ute i carport. 1 HC plass inne og to ute. I Nerblokka 32 stk i parkeringskjeller inne. Og 2 stk HC plasser inne i parkeringskjeller. HC plassene er forbeholdt beboere med dokumenterte behov.

(2) Samtlige parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Øvrige parkeringsplasser er til andelseiernes felles bruk og besøkende.

(3) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(4) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. En kan bare bytte en uteplass mot en HC plass ute. En med behov for HC plass som har parkerings plass ute i carporten kan ikke kreve en HC plass inne i garasjeanlegget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres.

Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(5) Eier man flere parkeringsplasser kan den ene selges til en annen andelseier i borettslaget

Vedtak:
Nytt punkt 4-3 Parkering tas inn i vedtektene som foreslått.

5. Innkomne saker

Vedtak:
Det var ingen innkomne saker til behandling.

6. Valg i henhold til vedtekter

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg er:

Hege Kristin Krokstrand

Ragnar Sandberg

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Ragnar Sandberg og Hege Kristin Krokstrand valgt.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Tor-Inge Myrnes

Tanja Fatima Nyjordet

Stein frode Tørresvold

Vedtak:
Som varamedlem for 1 år ble Tor-Inge Myrnes, Tanja Fatima Nyjordet og

Stein Frode Tørresvold valgt.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Unni Sønvinsen

Vera Mathisen

Vedtak:
Som valgkomite ble Unni Sønvinsen og Vera Mathisen valgt.

6.4 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 Hege Kristin Krokstrand som varadelegat.

7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 18.03.2025 til onsdag 11.03.2026.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 130.160,- 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.)	12.03.2026
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Kari Israelsen (sign.)	11.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lyngheimåsen borettslag tirsdag 21.03.2023 kl. 17:00 - Park 22, Fridtjof Nansensgate 22.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Tore Antonsen.

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 Tanja Fatima Nyjordet valgt.

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:
Det ble registrert 29 andelseiere med stemmerett derav en ved fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

Vi lufter IKKE hunder på borettslagets område.

Einar Unkervatn fikk en påskjønnelse fra borettslaget for det frivillige arbeidet han har utført over år.

3. Årsregnskap 2022 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt

Vedtak:
Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Behov for flere elektriske døråpnere/lavere dørstokker

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Behov for flere elektriske døråpnere/lavere dørstokker i trappeoppgangen, Søderlundmyra 39. Det er nå flere beboere som bruker rullator/rullestol i blokken og vi er takknemlig for døråpner som er montert i 2 etg. i sørblokken. Det er også en rullatorbruker i 3 etg. i nordblokken som trenger døråpner. Det er viktig at dørstokkene blir forandret slik at rullestolbrukere kommer over. Flere er for høye slik at hjulene på rullator må løftes for å komme over. Hvem har montert disse og kan man få dette rettet opp? Vil det lønne seg å montere flere åpnere samtidig, evt. få tilbud på jobben?

Styrets kommentar:

Automatiske døråpnere har vi en sak ovenfor utbygger på. Men utfallet av dette vet vi ikke. De nye døråpnerne som er installert i det siste er behovsprøvd og hver enkelt som har behov må søke om dette. Det er hjelpemiddelsentralen som installerer disse.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

4.2 Skifte av lyspærer i leilighetene

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Overgang fra halogen til led pærer. Halogenpærer/lysrør blir det slutt på i Norge høsten 2023 og det blir ikke å få kjøpt. Finnes det led pærer som passer til soklene som er montert, eller må alt skiftes? Har styret noe forslag til hva som skal skje? Blir dette tatt opp med byggherre i pågående rettsak? Et lyssystem skal jo ha lenger varighet enn 5 år?

Vedtak:
Det er andelseiers ansvar å skifte lyspærer i leilighetene.

4.3 Levegger på verandaer

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Det ble satt opp en gruppe som skulle ta seg av dette. Denne gruppa eksisterer ikke lenger. Skal noe gjøres med dette, eller kan eier av verandaen bestemme sin egen type levegg?

Vedtak:
Det ble nedsatt ei gruppe på tre personer på generalforsamlingen i 2022. Styret har ikke fått tilbakemelding om at gruppa ikke eksisterer.

Det ble på nytt nedsatt ei gruppe. Den består av Elin Skjellnes og Håkon Olsen.

4.4 Lavere rente

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Kan styret undersøke om vi får lavere rente på fellesgjelden i andre banker, evt. gå sammen med andre borettslag for å få det til?

Vedtak:
Styret har framforhandlet lavere rente med Handelsbanken.

Saken tas til orientering.

4.5 Rettsak mot utbygger/byggherre

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Hvordan går rettsaken mot utbygger? Lurt å informere så beboerne vet om de må ut med mere penger i disse dyre tider. Hvor stort var beløpet som ble holdt tilbake?

Vedtak:
Det ble gitt informasjon fra advokat Lars Nygård om status i saken.

4.6 Sandstrøing

Sak innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Til tider synes enkelte at det sandstrøes for lite utenfor blokk 39. Kan dette ordnes da enkelte er veldig avhengig av å kunne bevege seg trygt.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

Sand er plassert utenfor garasjeporten. Spør evt. naboen om hjelp til strøing.

4.7 Varsel om endring av felleskostnader

Saken innmeldt av beboere i Søderlundmyra 39

Varsel om endring av felleskostnader sier ikke hvilken leilighet/blokk det gjelder. Går det an å få påført leilighetsnr.?

Vedtak:
All informasjon om din leilighet finner du via min side på portalen.

4.8 Informasjon fra styret er for dårlig

Innmeldt sak av beboere i Søderlundmyra 39

Kan styret legge ut informasjon om hva som skjer i borettslaget og ikke minst om ekstra regninger som skal betales. Hva brukes fellesmidler til utenom de faste utgiftene (likviditeten er lav)? Hva med et kort referat fra styremøtene om hvilke saker som tas opp, oppslag på gangtavlen?

Vedtak:
Styret oppfordrer andelseierne til å ta kontakt hvis det er noe de lurer på, enten direkte til styret eller på FaceBook gruppa. Ikke vær redd for å spørre. Styret svarer på henvendelser.

Saken tas til orientering.

4.9 Befaring av leilighetene vedrørende 5 års kontroll

Innmeldt sak fra andelseier Åshild og Kent Johansen

Er det foretatt befaring av leilighetene vedrørende 5 års kontroll og hva er resultatet av kontrollen?

Vedtak:
Det er ingen 5 årskontroll. Den enkelte andelseier har selv ansvar for å melde feil og mangler til utbygger innen gjeldende frister.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er:

Tore Antonsen

Valgkomiteens forslag, gjenvalg på styreleder

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble Tore Antonsen valgt.

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er:
Hege Kristin Krokstrand

Valgkomiteens forslag, gjenvalg.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble Hege Kristin Krokstrand valgt.

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Tanja Fatima Nyjordet, Håkon Sigurd Magne Olsen og Stein Frode Tørresvold.

Valgkomiteens forslag, gjenvalg på Tanja Nyjordet og Stein Frode Tørresvold.

Tor Inge Myrnes, ny.

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

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg er:

Mary Bjørnå og Unni Sønvinsen

Valgkomiteens forslag, Unni Sønvinsen og Vera Mathisen.

Vedtak:
Som valgkomite for 1 år ble Unni Sønvinsen og Vera Mathisen valgt.

5.5 Delegerte til MOBO's generalforsamling med varadelegerte

Generalforsamlingen kan velge 2 delegater og 2 varadelegater. Valg kan foretas blant alle andelseiere i borettslaget.

Vedtak:
Som delegater til generalforsamlingen i MOBO ble Tore Antonsen og Hege Kristin Krokstrand valgt med Ragnar Sandberg og Tanja Fatima Olsen som varadelegater.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden tirsdag 05.04.2022 til tirsdag 21.03.2023.

Vedtak:
Styrets godtgjørelse fastsettes til kr 112.000,- derav kr 56.000,- til styrets leder og resten av honoraret fordeles av styret.

Protokoll for Lyngheimåsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Antonsen (sign.)	22.03.2023
Sekretær	Åse Fagerli (sign.)	22.03.2023
Protokollvitne	Tanja Fatima Nyjordet (sign.)	22.03.2023

RØMNINGSPLAN

SØDERLUNDMYRA 39

- **Når alarmen går, forlat leiligheta så fort som mulig.**
- **Bruk utvendig branntrapp fortrinnsvis**
- **Møteplass er ved søppel containerne**
- **Sjekk branntavle nede i gang 1.etg, og lokaliser hvor alarmen har slått ut.**
- **Ikke slå av alarmen før det er sjekket at alt er ok**
- **Ved branntilløp, ring Brannvesenet. Tlf:110**

STYRET

1/12-2017

RØMNINGSPLAN

SØDERLUNDMYRA 37

- **Når alarmen går, forlat leiligheta så fort som mulig.**
- **Bruk utvendig branntrapp fortrinnsvis**
- **Møteplass er ved søppel containerne**
- **Sjekk branntavle nede i gang 1.etg, og lokaliser hvor alarmen har slått ut.**
- **Ikke slå av alarmen før det er sjekket at alt er ok**
- **Ved branntilløp, ring Brannvesenet. Tlf:110**

STYRET

1/12-2017

Boligopplysninger:

Lyngheimåsen borettslag	**Vår ref.:**	150/11	**Fødselsdato eier:**	29.11.1982
Søderlundmyra 37 H0306	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8622 MO I RANA	**Eiere:**	Bjarte Johan Skogly		
Organisasjonsnr: 815 721 772	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 547**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 077
	A-konto rente	6 012
Objekt:	150/11 Fjernvarme (1003 - 11)	458

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 367 937	Gjeld siste årsoppg.:	1 369 214
Klient ajourf. lån:	138 136 748	Klient gj. s. årsoppg.:	134 309 793

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93717030611, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 4.97% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 14.08.2026: 1 376 748
Andel av saldo: 17 937
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 14.08.2026: 4.97% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 14.08.2026: 132 835 000
Andel av saldo: 1 350 000
Første termin: 30.06.2018Neste avdrag: 30.06.2033 (siste termin 31.12.2057)
Flytende rente
IN-lån som kan individuelt nedbetales ihht avtale
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca kr 2 318,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Antonsen
Adresse:	Søderlundmyra 37 H0204
Postnr/-sted:	8622 MO I RANA
Telefon:	Mob.: 91668269
E-post:	lyngheimasen.brl@helbo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 369 214	Andre inntekter:	3 761
Annen formue:	153 875	Utgifter:	74 365		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 350 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

Boligopplysninger:

Lyngheimåsen borettslag	**Vår ref.:**	150/11	**Fødselsdato eier:**	29.11.1982
Søderlundmyra 37 H0306	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
8622 MO I RANA	**Eiere:**	Bjarte Johan Skogly		

Organisasjonsnr: 815 721 772

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 20/812

Bygningstype: BL m/heis

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4506

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1294502

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0306

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet inntil 62 m2

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

Fasiliteter:

Kabel-TV og internett fra Canal Digital Kabel-TV
Parkering ute, plass nr.11
Bod nr.11

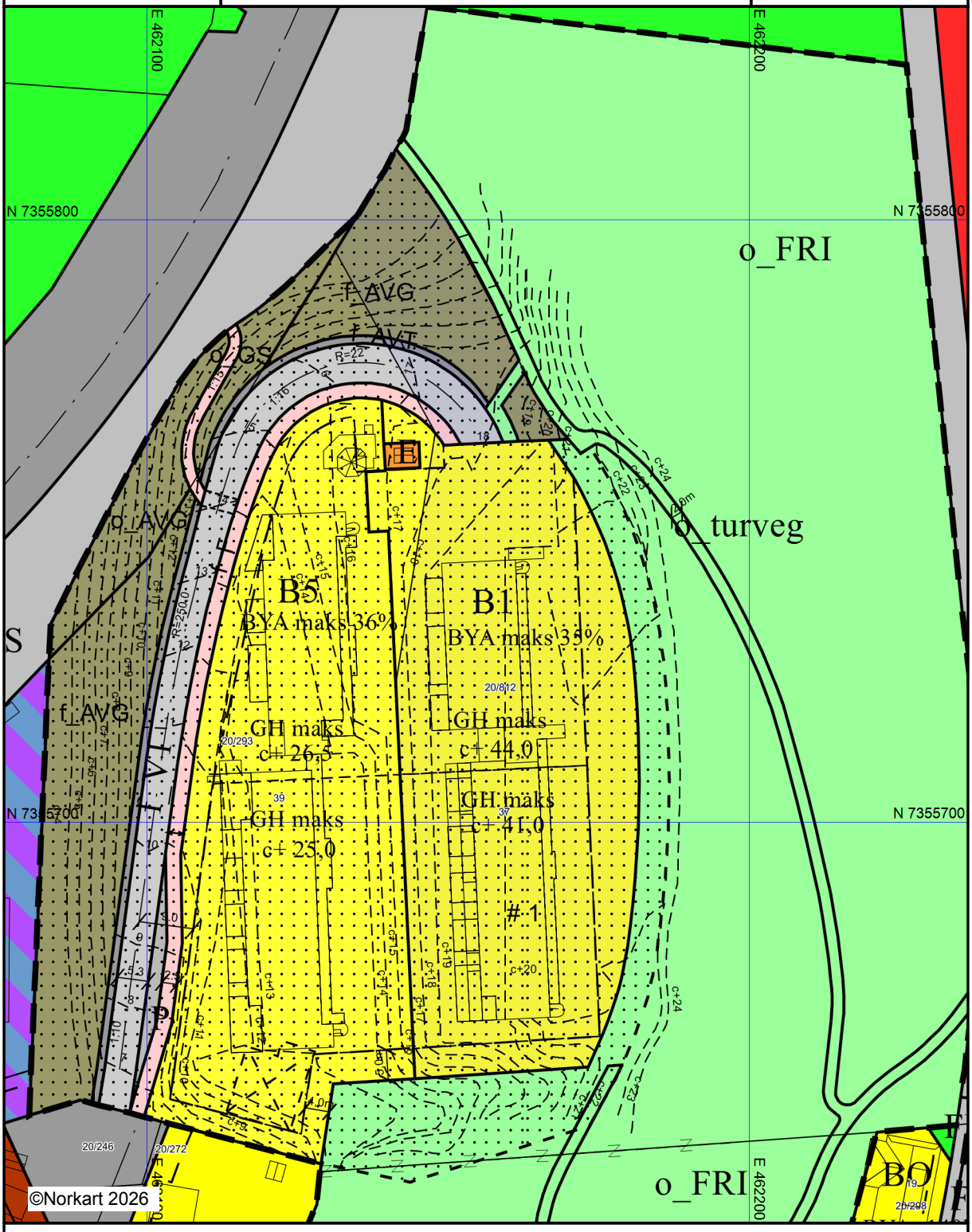
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/812
Adresse: Søderlundmyra 37
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Rana Kommune
Plankontoret

Plannr.
2120

Reguleringsbestemmelser til REGULERINGSPLAN FOR VIKAÅSEN

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 gjesteparkerings-plasser per boenhet Situasjonsplan skal vise plasseringen.
For område B3 og B4 skal det være minimum 1 garasjeplass + en biloppstillingsplass For eneboliger skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt.
For område K/I skal det være minimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 golvflate kontorbebyggelse og minimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 golvflate industri og lagerbebyggelse.

2.1.2.5 Adkomster	Adkomster fra kjørbar vei til boligenes innganger skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Atkomster 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. Uteoppholdsplass 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 gårdsplass	Felles parkering og felles gårdsplass skal være felles for boenhetene på eiendommen. Gårdsplassen/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

- for hus med 1 etasje og sokkel: 9 m
- for hus med 2 etasjer: 9 m
- for hus med 2 etasjer og sokkel: 10,5 m

For sokkelhus måles det på sokkel-sida.

2.1.3.4 Hus/terreng — Ved terrengets høyeste nivå langs muren skal høyden fra ferdig terreng til murkrone 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 garasjeplass 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 — Ved bygging i terrassehus-fasong kan det godkjennes gesimshøyde på inntil 9 m og mønehøyde maks. 11,5 m; målt fra planert nivå foran nederste plan i bebyggelsen.

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.

2.2.1.5 Mønehøyde — Mønehøyden (høyde fra ferdigplanert terreng til høyeste punkt på taket) skal ikke overstige:
- for hus med 1 etasje: 7,5 m
- for hus med 1 etasje og sokkel: 9 m
- for hus med 2 etasjer: 9 m
- for hus med 2 etasjer og sokkel: 10,5 m

For sokkelhus måles det på sokkel-sida.

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 nedsunket 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. Flg. forhold må være avklart før tiltak som involverer bygging eller terrenginngrep i/rundt B1 og B5 kan igangsettes: • 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 tomta 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 tomta 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

Kommunedelplan
Mo og omegn

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

Plankart datert:	28.11.2013	Bestemmelser datert:	28.11.2013
Sist revidert:	16.06.2014	Sist revidert:	3.02.2016*

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

Planområdet er delt opp i følgende hovedformål etter Plan- og bygningsloven (**PBL**) (hovedformål 4 i § 11-7 inngår ikke i planen): **PBL § 11-7**

1	Bebyggelse og anlegg	nr. 1
2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	nr. 2
3	Grønnstruktur	nr. 3
5	Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	nr. 5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	nr. 6

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

Hensyn og restriksjoner er vist som hensynssoner. Det kan angis flere soner for samme areal Følgende hensynssoner inngår i planen (hensynssone b og e i § 11-8 inngår ikke i planen):

a)	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
c)	Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø, med angivelse av interesse.
d)	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettslig grunnlag, med angivelse av formålet.
f)	Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

BESTEMMELSESOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

#1	Plankrav, se best.1.1 (side 2)
#2	Høyderestriksjoner flyplass se best. 7.1 (side 20)
#3	Byakser, se best.1.4 (side 6)
#4	Konsesjonsområde Mo fjernvarme, se best. 1.2 (side 4)
#5	Sentrum, se best.2.3.1 (side 12)

RETTSVIRKNING PBL § 11-6

Det er tilknyttet bestemmelser og retningslinjer til arealformål og hensynssoner. Det er også tilknyttet generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle arealformål.

Arealformål i plankartet og bestemmelse er rettslig bindende med hjemmel i PBL § 11-6.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjon og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevant bør de også legges til grunn ved utarbeidelse av arealplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Bestemmelser/retningslinjer er oppdelt etter hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL).

1	Generelle bestemmelser	PBL § 11-9
2 - 4	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 1, 2,og 3	PBL § 11-10
5 - 6	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 5 og 6	PBL § 11-11
7	Bestemmelser til hensynsoner	PBL § 11-8

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER. PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og tekniske infrastruktur og grønnstruktur skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Områder med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1).

For områder med plankrav tillates ikke fradeling og arbeid/ tiltak som krever byggetillatelse/ byggemelding (PBL § 20-1) før reguleringsplan er vedtatt.

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS-PLAN Nye områder og områder som videreføres PBL § 11-9 nr.1

Områder der det kreves regulerings plan (detaljregulering).		**FORMÅL** som planen i hovedsak skal ta stilling til
1. Åga - Hauknes		
Nytt	Hestgjerdet	**Tjenesteyting.** Barnehage
Videref Endring	Hauknesodden	**Samferdsel, Grønnstruktur: Ny a**tkomst til området. Omregulering av tankanlegg til grønnstruktur.
2. Mo		
Endring*	Vikaåsen	**Boliger**: Utvidelse/endring av boligområdet Vikaåsen

3. Gruben -		
Nytt område	Område mellom E12 og Kariåsveien	**Boliger**: Plassering av terrasseblokk i skråningen. Atkomst fra Storgata.
Nytt område*	Gang/sykkelvei til fremtidig flyplass	**Gang/sykkelvei**. Trasevalg.
Nytt område	Industriområde Steinbekkhaugen	**Næring.** Utvidelse av industriområdet østover. Delvis under bakken.
Videref.	Ny E6 langs Steinbekkhaugveien	**Veg;** Fremtidig E6 – Trasèvalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref	Boligområde Brennåsen	**Boliger** med tilhørende anlegg.
Videref	Storsanddalen	**Næring** Vurdere oppfylling, atkomst ny industritomt
Viderf.* Utvidelse	Innerhammeren	**Boliger- Næring**: Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylling.
Viderf.	Hammeren v/ball-løkka	**Boliger**. Detaljering av området
4. Selfors		
Nytt	Varmorsletta	**Boliger**. Bygging i regulert Friluftsområde. Rasutsatt Innafor utsløpsområde
Nytt	Åenget	**Boliger**.
Nytt område*	Selfors ved Selforsparken	**Tjenesteyting**. Offentlig sykehjem.
Videref.	Området langs elvebredden	**Grønnstruktur.** Klargjøringa av grenser mot byggeområder.
Videref	Skipper Nilsens gate	**Grønnstruktur**. Innregulering av eksisterende lekeplass
8. Ytteren – Båsmoen - Alteren		
Nytt område	Beltlia	**Boliger.** Bygging i LNF1-område med retningslinje om at Friluftsliv er dominerende.
Nytt område*	Uregulert område ved Ytteren Stadion	**Tjenesteyting. Grønnstruktur.** Ungdomsskole, idrettshall. Plankrav for hele det uregulerte området inkl. eksisterende boliger
Videref/ utvidelse.	Stenneset	**Boliger. Tjenesteyting** (offentlig)
Videref.*	Sjøveien	**Boliger**. Omregulering fra gartneri.
Videref.*	Jonas Buddesvei	**Tjenesteyting** Offentlige omsorgsboliger
Videref.	Uregulerte område ved Båsmov/Nordåsv	**Tjenesteyting** (offentlig)
Videref.	Sjøbakken Østre	**Boliger.**

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

1.2 TEKNISKE KRAV (VEG, VANN, AVLØP OSV) PBL § 11-9 nr.3

BESTEMMELSER:

Bekke-lukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
Bygge-grenser:	Byggegrenser vei: I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei: E6, E12 og Fv12: 50 meter fra vegens senterlinje Langs øvrige offentlige veger. 15 meter fra vegens senterlinje Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4m fra offentlig vann- og avløpsanlegg. Byggegrense jernbane I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1) Byggegrense kraftlinjer Ved nyetablering av boliger, skoler og barnehager skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla. Bestemmelsen faller bort dersom kablene graves ned eller hvis minsteavstanden til nærmeste bygning er som følger: Kraftledning på 420 kV: 75 m fra senterleder Kraftledning på 300 kV: 60 m fra senterleder Kraftledning på 132 kV: 45 m fra senterleder Kraftledning på 45/66 kV: 30 m fra senterleder
Jernbane	Nye utbyggingsområder/nye tiltak må ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togframføring og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen. Dersom et tiltak inntil jernbanen vil innebære fare for ”villkryssing”, anbefales det oppsatt gjerde. Utforming og oppsett skal skje i samråd med Jernbaneverket. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende planovergang, kan det bli stilt krav om planfri kryssing.
Fjernvarme #4	Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m² tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m² skal tilknyttes. Konsesjonsområdet er vist med bestemmelsesområde i plankartet (#4). Innenfor konsesjonsområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering.

Avfall	Nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall skal avsettes i reguleringsplan. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.

1.3 REKKEFØLGEKRAV PBL § 11-9 nr.4

BESTEMMELSER:

Veg, vann og avløp	I byggeområder kan ytterligere tiltak ikke igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. Se 3.2 Avkjørsler. For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune ang. vann, avløp og renovasjon.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

1.4 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV PBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

Barn og unge	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon skal være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.)
Universell Utforming	Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B). For bygninger gjelder krav fastsatt i forskrift (TEK 10). I reguleringsplaner med småhus og mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Uteopphold	I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle til alle årstider. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,

	tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal • være lett tilgjengelig fra boligen, • ha en god form, • ikke være støyutsatt, • være relativt flatt, og • ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol. • skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m^2 skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet 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. Det skal finnes grøntareal i nærheten. "Restareal" som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal. <u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor) Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.
Lek og uterom	Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5. Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol. Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.
Byakser #3	Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at

	aksene fremheves.

RETNINGSLINJER

Lekeplasser og områder for aktivitet	Innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m². I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger. Innen en avstand på 150 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa. I større områder bør det være minst en kvartalslekeplass pr 200 boliger. Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.

1.5 PARKERING PBL § 11-9 nr.5

BESTEMMELSER:

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
1	Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokklignende bebyggelse) skal det være minimum en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m^2 golvflate bebyggelse b. Sentrumsnære hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 100 m^2 golvflate bebyggelse. Med sentrumsnære menes i en avstand som gjør det naturlig å ferdes til fots til sentrum. Øvrige hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 50 m^2. c. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler
3	Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m^2 golvflate i bebyggelsen.
4	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.
5	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

	- Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger - Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer: - For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet - For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
6	Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen. For bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal minimum 70 % av påkrevde biloppstillingsplasser legges under bygning eller i parkeringsanlegg. For boligprosjekter gjelder kravet ved flere enn 4 leiligheter.
7	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
8	Parkeringskrav til studentboliger (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) vil være lavere enn vanlige boliger og må vurderes spesielt for hvert område.
9	For studentboliger er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 per parhybelleiligheter.
10	Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
11	Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om p-plasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

Estetikk	Utnytting av områder må vurderes i hvert tilfelle ut i fra strøkets karakter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap den inngår i.
Støy	Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet, skal støyverdiene oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder**.**
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Natur-	Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt

mangfold	område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og gjennomføres.

RETNINGSLINJER:

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesaks sammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stilutrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og det natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelse kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

1.7 KULTURMINNER PBL § 11-9 nr.7

BESTEMMELSER:

- By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.
- Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering.
- Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling

1.8 SKRED OG FLOM PBL § 11-9 nr.8

Registrerte fareområder er avsatt som hensynssoner. Se bestemmelser i 7. Generelt gjelder følgende:

BESTEMMELSER:

Skredfare	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet i forhold til fare for skred være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE.

Kvikkleire	I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H130_1, se 7.1.
Flom	Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse.

RETNINGSLINJER:

	Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig fare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire. Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 11-7 nr.1

2.1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

Generelle bestemmelser og retningslinjer i 1.2 – 1.8 gjelder for alle arealformål. I tillegg gjelder følgende for bebyggelse og anlegg:

BESTEMMELSER:

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

RETNINGSLINJER:

Arbeidsplasser og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

2.1 BOLIGBEBYGGELSE PBL § 11-7, nr 1

2.1.1 Unntak fra plankrav PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m^2 BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstille generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavei er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringssone for jernbane. Se bestemmelser 7.

2.1.2 Fysisk utforming av anlegg PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

Universell utforming	I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Spesielle fokustema	Felles for alle nye byggeområder: Skredfare og eventuelle tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Byggeområdene Beltlia, Ytteren og Kjørdalen-Varmorsletta, Selfors: Hensynet til friluftsinteressene skal vektlegges ved detaljutforming av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i boliggatene unngås. Eksisterende tømmerveier og velteplasser skal ivaretas. Det skal sikres grønne korridorer med gangveger/turstier som binder sammen gammel og ny boligbebyggelse og friluftsområdet. I Beltlia må det reguleres samlevei gjennom området til marka. Sikringsbehovet for bekkeinntak til Langvatnet kraftstasjon må ivaretas. Området ved Kjørdalen/Varmorsletta må få atkomst fra Brennslettveien. Dersom eksisterende lysløype ikke kan innpasses i reguleringsplanen må det gjennom planarbeidet avklares ny løsning for denne. Byggeområdet Åenget : Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors. Byggeområdet Nyheim: Kjøreatkomst skal være fra ny veg fra Storgata. Friområdet mot Kariåsveien skal bestå. Det tillates gangforbindelse til Kariåsveien, men ikke parkering eller annet som kan øke trafikken i Kariåsveien
Vokter-veien	Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs elvebredden skal ivaretas. Kantvegetasjon skal bevares, se for øvrig retningslinjer i 4.1, og bestemmelser og retningslinjer i 6.1, 6.2 og 6.3.

2.3 SENTRUMSFORMÅL OG FORRETNINGER PBL §11-7 nr. 1

2.3.1 Fysisk utforming av anlegg PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Bygge-høyder	Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrukket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold: - Sol/skyggevirkning i firhold til kvartalet og tilgrensende byrom - Virkninger for naboskap - Lokalklima (f.eks vindforhold) - Parkeringsforhold - Estetikk
Handel	Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m^2 og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m^2 er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engros-varer. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m² bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser. Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m^2 for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten. Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m² BRA med ny handel innenfor den uttømmende opplistingen av varegrupper ovenfor. Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Fasader	Der det er krav til publikumsrettede virksomheter i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpen ved at minimum 50% av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved tapetsering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

2.5.1 Unntak fra plankrav PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

Eksisterende anlegg for Råstoffutvinning på Øijord er innarbeidet i plankartet uten plankrav. Vesentlig utvidelse eller endret drift av anlegget, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

Tre nye områder er innarbeidet i plankartet med plankrav. (Storsanddalsveien, Steinbekken og Innerhammeren). I tillegg Se 1.1. plankrav og opplisting av områder i 1.1.1. Øvrig næringsareal er regulert.

2.6.2 Fysisk utforming av anlegg PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

Nærings-området Steinbekk-haugen	For forholdet til bekker i området, se generelle bestemmelser samt retningslinjer i 4.1 og bestemmelser og retningslinjer i 6. Næringsområdet er todelt. NÆ_1 tillates opparbeidet til tradisjonelt næringsareal, mens det i NÆ_2 tillates et for fjellanlegg under bakken. Området med plankrav er utvidet for å ta med atkomst til området. Skogatkomst må ivaretas.

RETNINGSLINJER:

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Det stilles krav om skjermende innhegning av næringstomter, dersom den aktuelle virksomhet tilsier dette. Følgende prinsipper skal gjelde:

- Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde.
- Støyende virksomhet kan pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i T-1442.

Arealer som grenser mot offentlig vei, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær. Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter (også gående/syklende og funksjonshemmede).

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

2.7.1 Unntak fra plankrav PBL §11-10 nr. 1

Bruk	Dagens bruk av område tillates videreført. Ved vesentlig utvidelse eller endring av bruk må det utarbeides reguleringsplan.

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg PBL §11-10 nr. 2

Estetikk	Plassering og utforming av anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap de inngår i.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG PBL §11-10 nr. 2

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafikksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel**.**

Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett**.**

3.2 AVKJØRSELER PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg.

Fjernveier – Meget streng holdning (I)
E 6, E 12, og Fv 12

a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkjørselsfri veg – kan slik tillatelse ikke gis.
c	Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt i iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

Hovedveier – mindre streng holdning (III) Øvrige Fylkesveger og Kommunale veger med gjennomgangstrafikk	
a	Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
c	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.
d	Dersom ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan medføre økt ferdsel av mye trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (vegstandard, trafikktetthet, hastighet, g/s-veg, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

Hovedveier – lite streng holdning (IV) Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.	
a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel

4. GRØNTSTRUKTUR PBL § 11-7 nr 3

4.1 GRØNTOMRÅDER PBL §11-10

BESTEMMELSER:

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m^2 skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.

Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkerhagen og videre oppover langs Gruben skal friluftslivet videreutvikles. I de sjønære områdene ved Hauknes og på Alteren skal friluftslivet styrkes. Tiltak som kan komme i konflikt med

allmenhetens friluftsinteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

- Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål.
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR) PBL §11-7 nr 5

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

1. Innenfor disse områdene tillates ikke fradelt tomt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring, dersom det ikke foreligger særskilte grunner for å dispensere. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
2. Massetak, vesentlige terrenginngrep eller annen er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/retningslinjer i 1.8 Skred og flom For massetak, vesentlige terrenginngrep langs vann og vassdrag, se bestemmelser/retningslinjer i 6.2.
3. Landbruk/primærnæringsvirksomhet er den bestemmende arealbruken og går normalt foran de andre interessene. Unntatt fra dette er områder angitt med hensynssoner (viktige naturområder eller svært viktige friluftsområder).

RETNINGSLINJER:

1	Generelt skal det praktiseres en restriktiv holdning til dispensasjonssøknader.
2	Temakartene som følger planforslaget som linker fra planbeskrivelsen, herunder også flomsonekart, skredsonekart m.v., er retningslinjer, og skal legges til grunn ved saksbehandlingen av plan- og enkeltsaker. Temakartene følger kommuneplanens arealdel som vedlegg og viser områder som er særlig viktig for landbruk, natur, friluftsliv, vilt, reindrift, verna vassdrag, båndlagte arealer m.v.
3	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
4	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å utvide eller fradele

	boligeiendommer i LNFR-områder, forutsettes det at de generelle bestemmelsene følges.
5	Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 220 m2 BRA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 25 % BYA. Det kan tillates en utleiedel/ sekundærleilighet på inntil 65 m2 BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan imidlertid ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m^2 BRA og en garasje på inntil 70 m^2 BRA. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke. Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftslivsverdier.
6	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal den totale størrelsen ikke bli større enn 100 m2 BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m2 BYA, Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.
7	Tiltak i LNFR-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til fylkeskommunen, fylkesmannen og til andre berørte statlige myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt. For tiltak som er hjemlet i planen sendes også tiltaks- og delingssøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken.

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI — PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader. Tiltak må følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. ”Regional plan for vindkraft i Nordland” og ”Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune”.

b. Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19

c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.

d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:

- Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
- Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

- Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 11-7 Nr 6

6.1 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN. PBL § 11-11 nr 3

BESTEMMELSER:

Bekkelukking	Se bestemmelser i 1.2
Vannområdet Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i *Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden* er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å begrense overgjødsling. Se for øvrig bestemmelser for kantvegetasjon i 6.3.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjøørret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Natur-område i vann	Engasjyen naturreservat er båndlagt med hjemmel i naturvernloven, se 7.2. Egne bestemmelser gjelder for dette.

6.2 FORBUD MOT TILTAK I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG. PBL § 11-11 nr 5

BESTEMMELSER:

a. Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m – beltet langs sjøen, og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger.
b. Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
c. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.
d. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring
e. Inngrep og aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for

laksebestanden, er ikke tillatt. Forurensning og skadelig avrenning til sjø og vassdrag skal ikke forekomme.

RETNINGSLINGER:

a. Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For evt. Bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan
b. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-meterbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
c. Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsformål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.
d. Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmennhetens tilgang.

6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG — PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

Nydyrking	Nydyrking i landbruksområder kan tillates 25 meter fra strandlinjen og elvekant.
Vannings-anlegg	Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag.

RETNINGSLINJER:

Naust	Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen: a. Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. d. Størst tillatt bruksareal er 40 m^2 ved sjøen og 25 m^2 ved innsjø. e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.

	f. Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse. g. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader. h. Taket skal dekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning i. Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene j. Høyde over fundament skal ikke overskride 3,5 meter

7. HENSYNSSONER PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

Sikringssoner	
Høyde-restriksjoner flyplass H130_1 (#2)	Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terreng. Hele sikringssonen er illustrert med bestemmelsesområde #2. Områder hvor terrenget gjennomskjærer restriksjonsflata er vist som H130_1. Innenfor disse sonene må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 m forelegges luftfartsmyndighetene. Eventuelle nye boliger eller arbeidsplasser innenfor sonen må forelegges luftfartsmyndighetene.
Jernbane H130_2	I uregulerte områder er sikkerhetssone langs jernbanen vist med H130_2. Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.
Faresoner	
Kvikkleire H310	Registrerte kvikkleireområder er vist som H310. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner fra byggeforbudet må forelegges NVE I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
Høyspent ledninger. H370	Fareområde i forbindelse med høyspentanlegg er vist som H370. Innenfor området må bygninger etableres med avstand er til kraftledning slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven. I sonen er det forbud mot tiltak som kan være til hinder for kraftoverføringen.

7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

Følgende områder inngår:	
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene skal det ikke etablere ny bebyggelse og anlegg som kan komme i konflikt med

H530	bruken av områdene til friluftsliv.
Bevaring naturmiljø H560	**Bevaring naturmiljø** Åga, Mjølan, Yttrabekken, Alterhaug (2 stk). Innenfor områdene tillates ikke inngrep som kan komme i konflikt med bevaring av naturmiljøet.
Bevaring kulturmiljø H570	Bygg og konstruksjoner som inngår i verneplanen for Rana og som ligger i uregulert område er vist som H570. Dette gjelder Grøvabrua på Alteren, Kvernhus i Åenget, Skistua på Hammeren og Davegården på Ytteren. For disse gjelder behandlingsreglene i verneplanen.

7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

Båndlegging naturvern H720	Engasjyen naturreservat, Alterhaug Naturreservat og Furu i Vatnadalen er båndlagt etter lov om naturvern. Innenfor båndlagte områder er arealbruken fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndigheten har godkjent dette.

7.4 SONE HVOR GJELDENDE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

Detaljerings sone H910	Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910. Planer som oppheves helt eller delvis, er vist som område med plankrav.

*Revisjon 3.02.2016
Opplisting av bestemmelsesområder som inngår i planen er tatt med i bestemmelsene. (Ingen endringer i innhold i plan eller bestemmelser.)

Rana kommune
Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 14.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	812	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 506 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #2 **KPBestemmelseHjemmel** fysisk utforming av anlegg
	Delareal 4 506 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #4 **KPBestemmelseHjemmel** krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport
	Delareal 3 942 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B

Delareal	4 506 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#1
KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan

Delareal	564 m^2
Arealbruk	Friområde,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2120
Navn	Detaljregulering for Vikaåsen, endring
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4568/2120%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 505 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 33 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** o_turveg
	Delareal 17 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_F
	Delareal 3 657 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 123 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_V1
	Delareal 60 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_Av
	Delareal 587 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** f_AVG
	Delareal 25 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_AVT

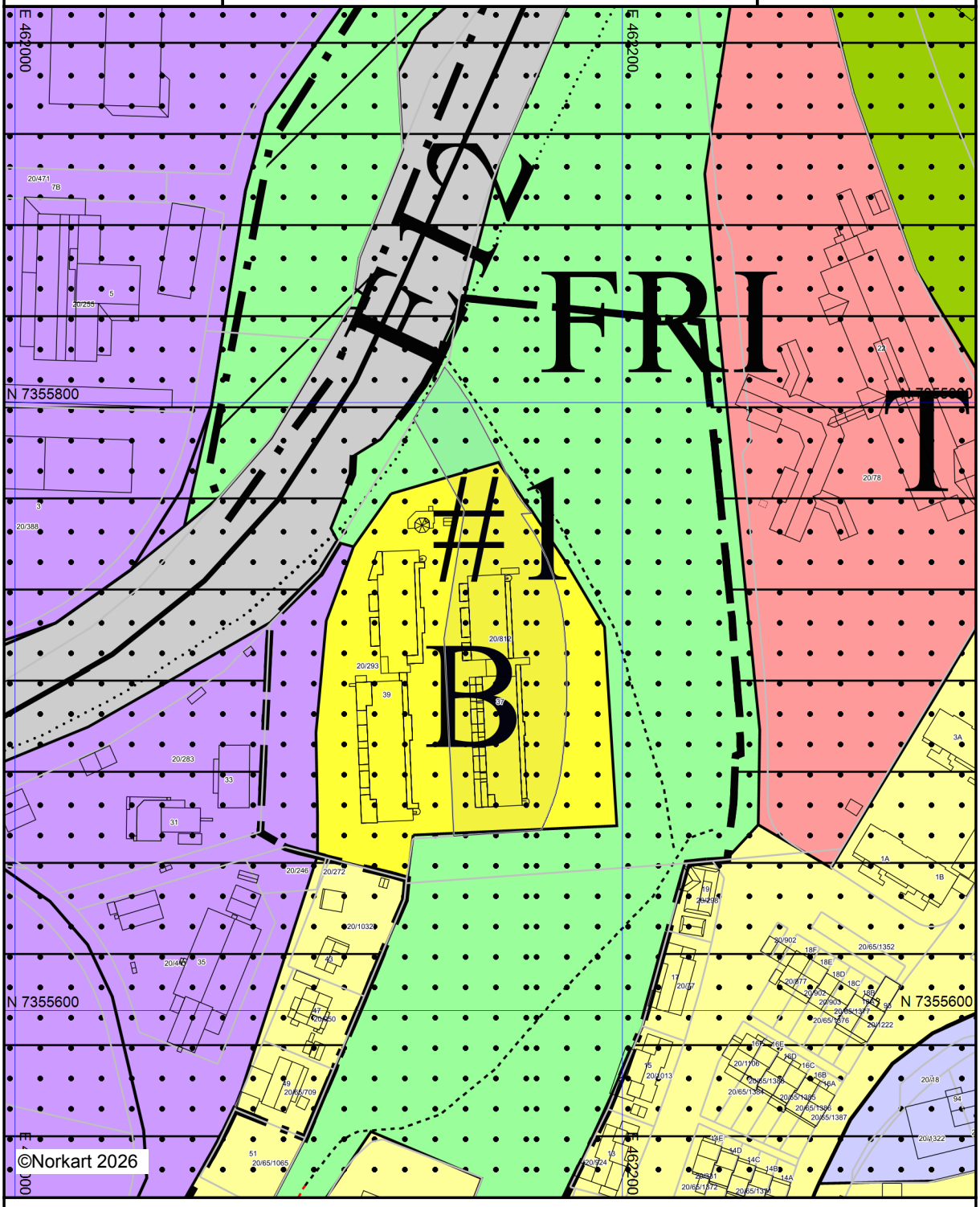
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/812
Adresse: Søderlundmyra 37
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

Norkart

LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG — Data uthentet: 14.08.2026 kl. 11:32
Org.nr: 815 721 772 Andelsnr: 11 — Oppdatert per: 14.08.2026 kl. 11:32

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1183379-1/200 — **HJEMMEL TIL ANDEL**
08.10.2019 21:00
VEDERLAG: NOK 1.550.000
Skogly Bjarte Johan
F.NR: 291182*****

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2019/1183392-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
08.10.2019 21:00
BELØP: NOK 1.500.000
PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971227222

2024/2253059-1/200 ** TRANSPORT
18.11.2024 21:00
FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977074010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971227222

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2016/34269-2/201 — **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**
02.03.2016

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søderlundmyra 37	H0306	20/812	61	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKOGLY BJARTE JOHAN 291182*****	Eiendomsrett 1/1	SØDERLUNDMYRA 37 8622	Bosatt

Vegadresse: Søderlundmyra 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8622 MO I RANA	Kirkesogn	10030101 Mo
Grunnkrets	212 Mellomvika	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	2 Mo		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300507738		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	06.12.2018

1: Bygning 300507738: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 06.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5022
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5022
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5601
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	5601
Avløp		Bebygd areal	1292
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	43

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.07.2015	08.07.2015
Igangsettingstillatelse	09.09.2015	11.09.2015
Midlertidig brukstillatelse	07.10.2016	10.10.2016
Ferdigattest	06.12.2018	10.12.2018

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	4	334	0	334	369	0	369
H06	8	764	0	764	836	0	836

H05	8	764	0	764	836	0	836
H04	9	807	0	807	890	0	890
H03	9	807	0	807	890	0	890
H02	5	807	0	807	890	0	890
H01	0	739	0	739	890	0	890

Borettslag

Navn	LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG	Org.nr	815721772
Adresse	c/o Helgeland BBL Postboks 1013, 8602 MO I RANA	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	20/293	7321	
Grunneiendom	20/812	4505.5	

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023





vollark.no	gnr/bnr: 20/812	Dato: 06.05.2015	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad
	Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lyngheimåsen	Tegningstittel: perspektiv

Fasade Vest



Fasade Sør

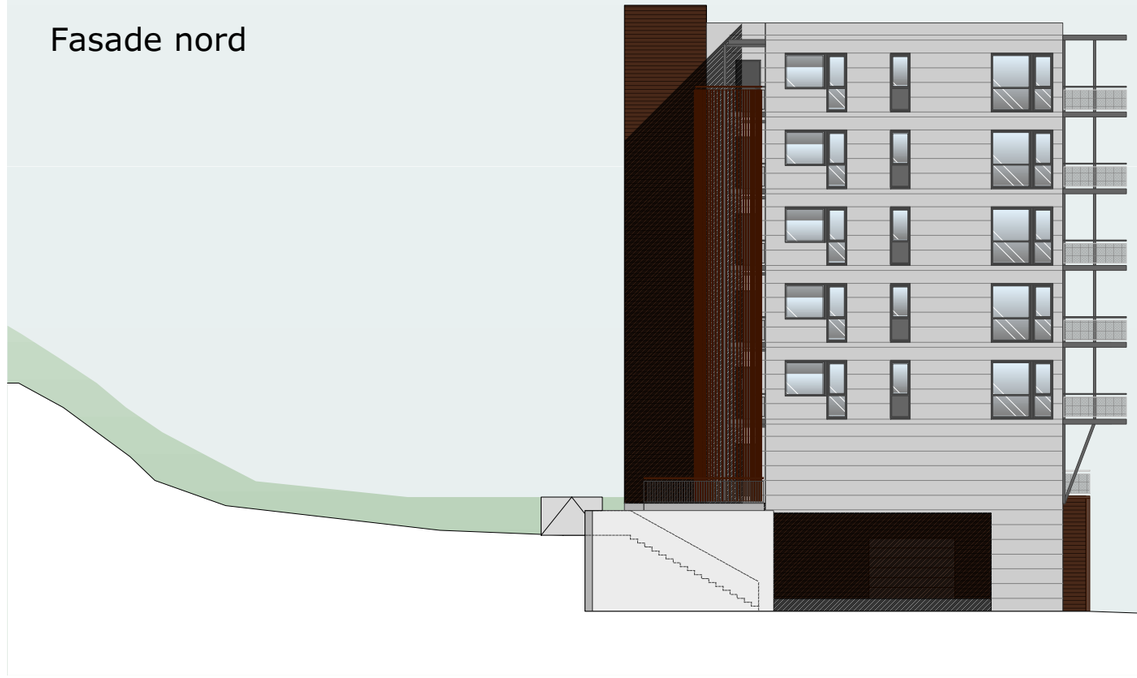


vollark.no	gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Fasade vest og sør	Målestokk: 1:250	Tegningsnr: A40-001	Rev:

Fasade øst



Fasade nord



vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Fasade nord og øst	Målestokk: 1:250	Tegningsnr: A40-000 Rev:

Vedlegg E3



Nord

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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 2 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-002 Rev:

vollark.no

Vedlegg E4



vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 3 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-003 Rev:

Vedlegg E5



Nord

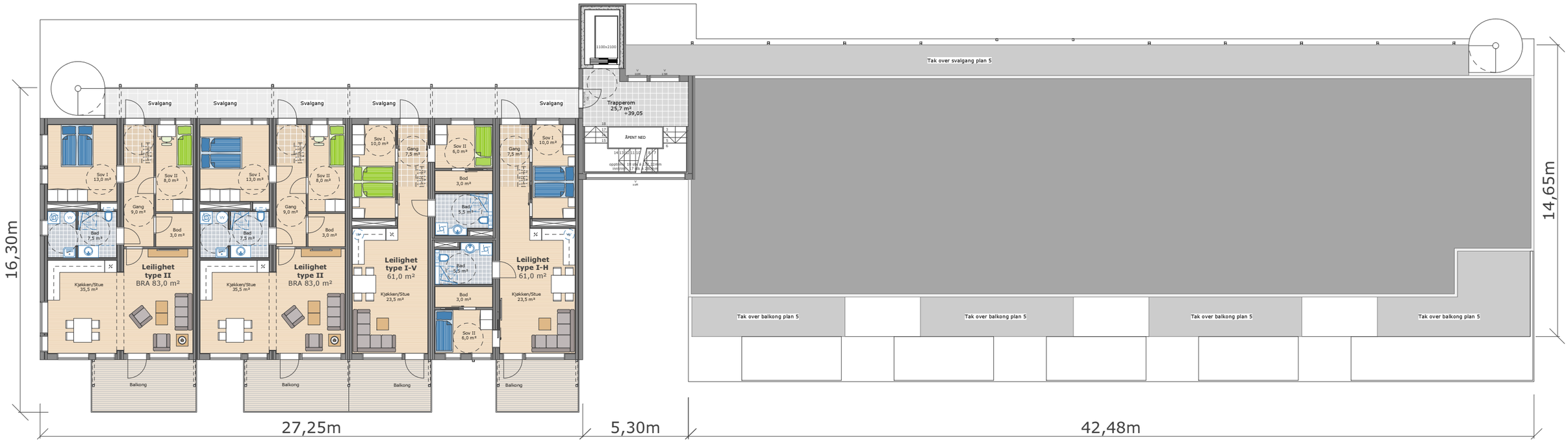
vollark.no	gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 4 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-004 / Rev:

Vedlegg E6



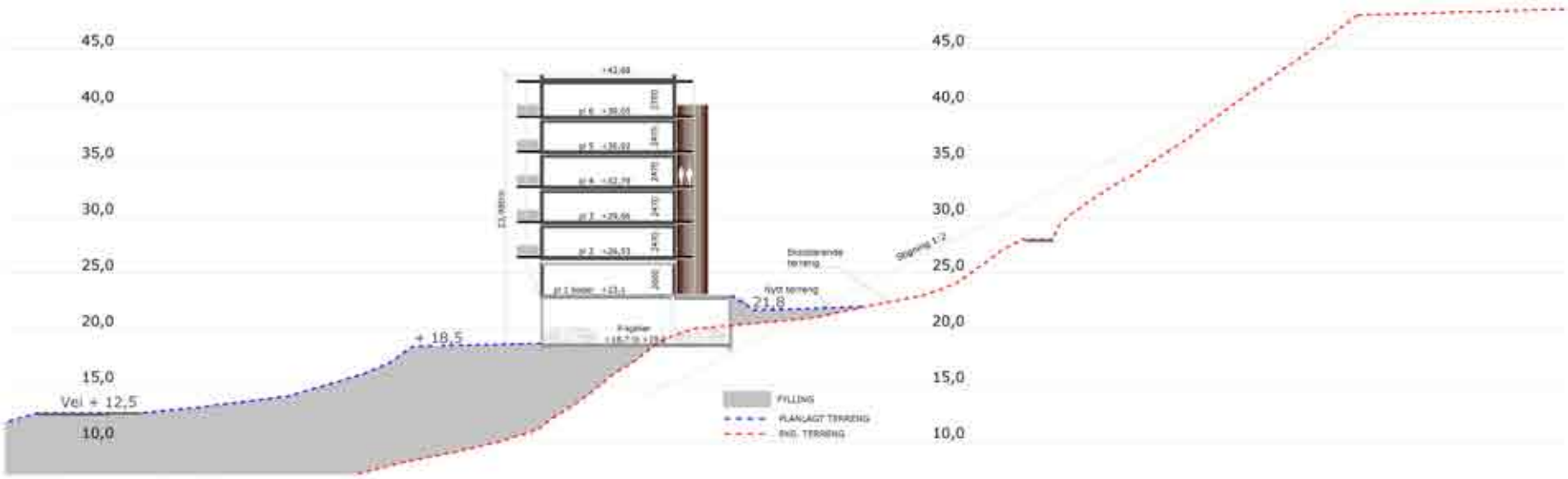
Nord

vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 5 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-005 / Rev:

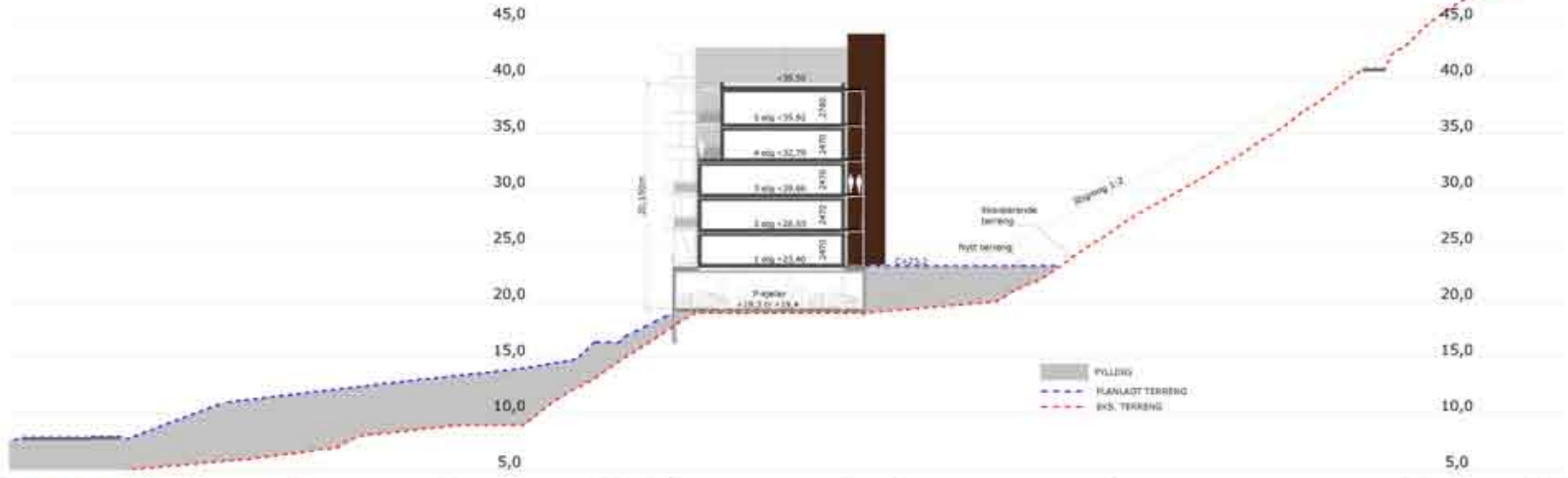


vollark.no	gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 6 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-006 / Rev:

snitt AA



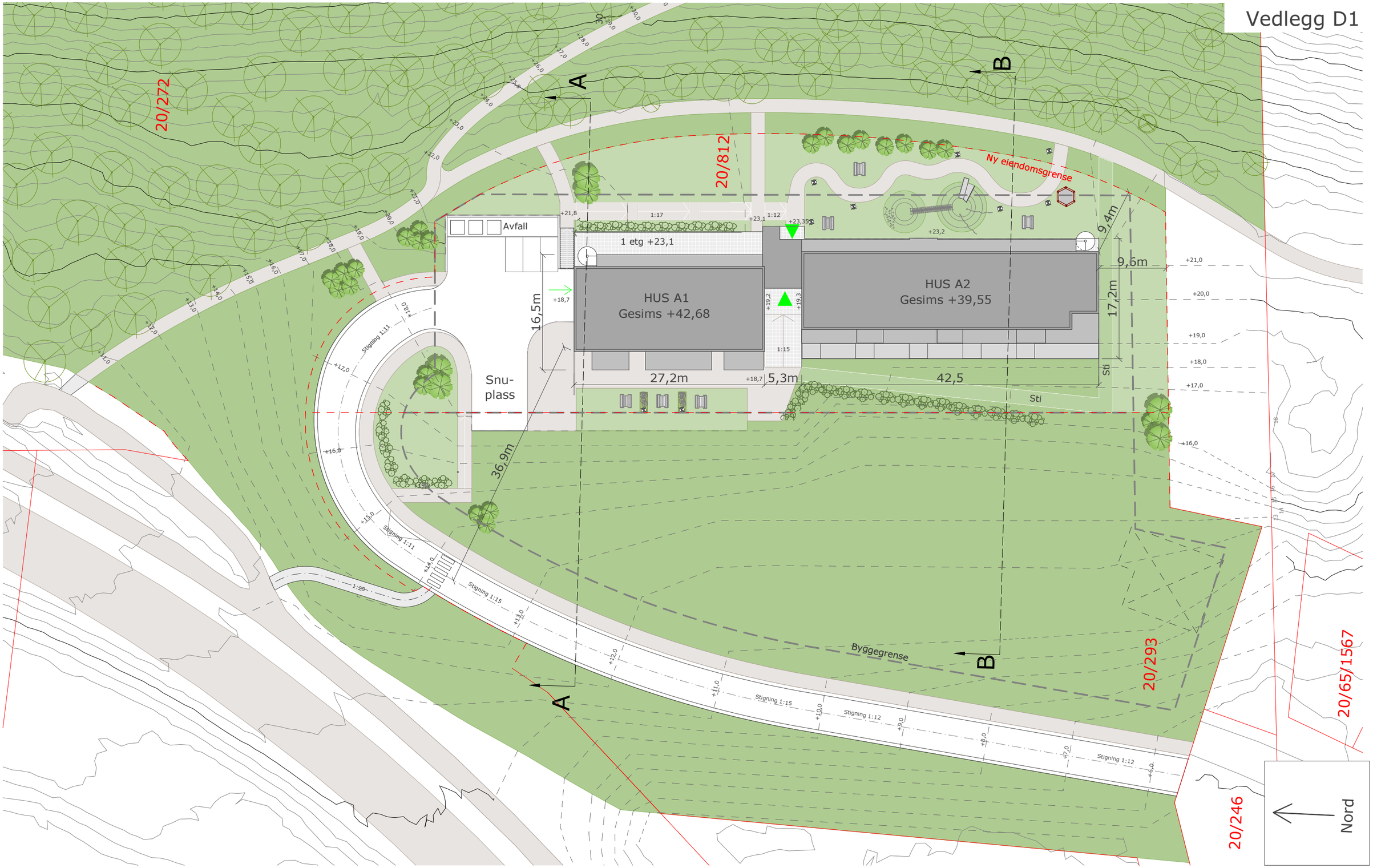
snitt BB



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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Snitt AA - BB	Målestokk: 1:400	Tegningsnr: A30-001 Rev:

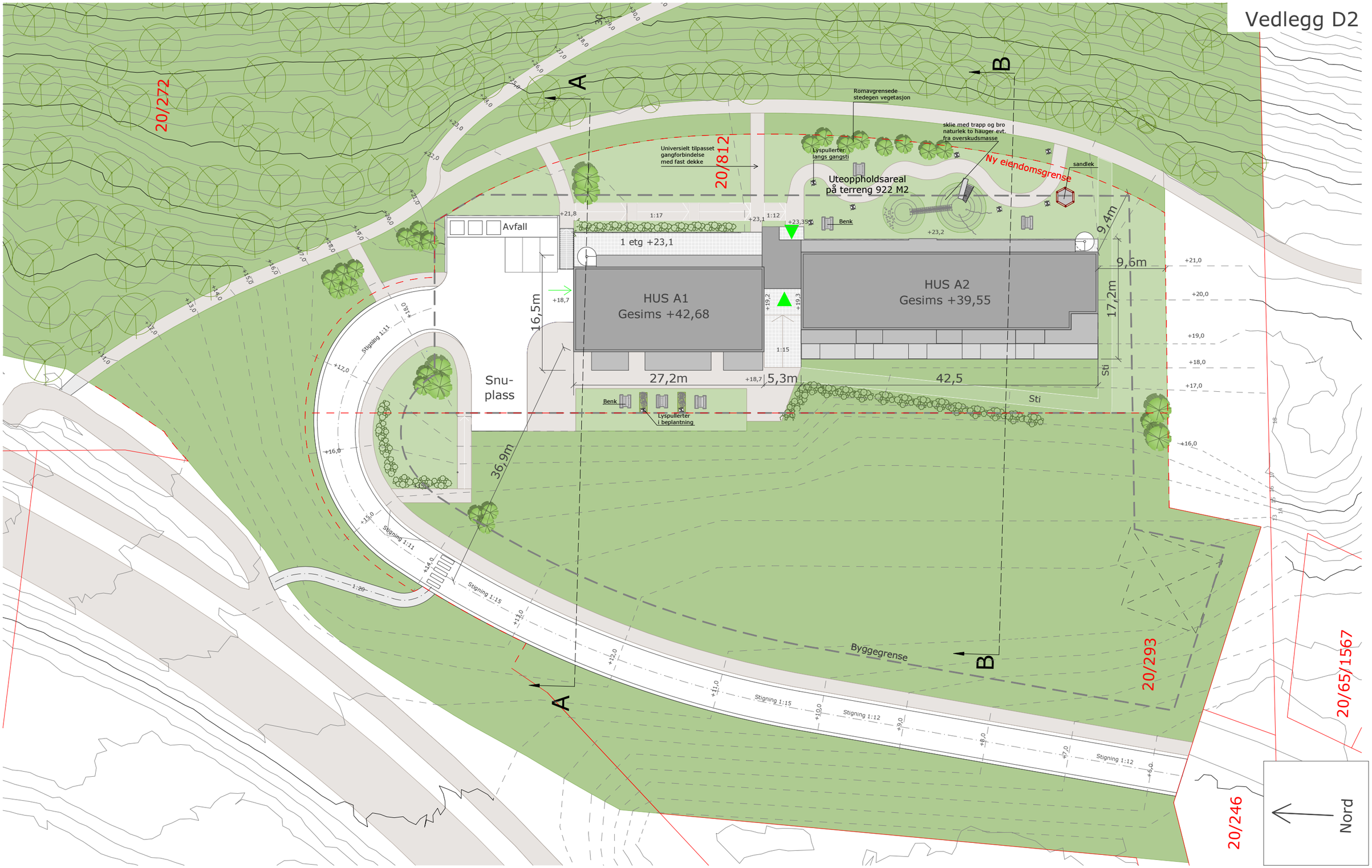
vollark.no

Vedlegg D1



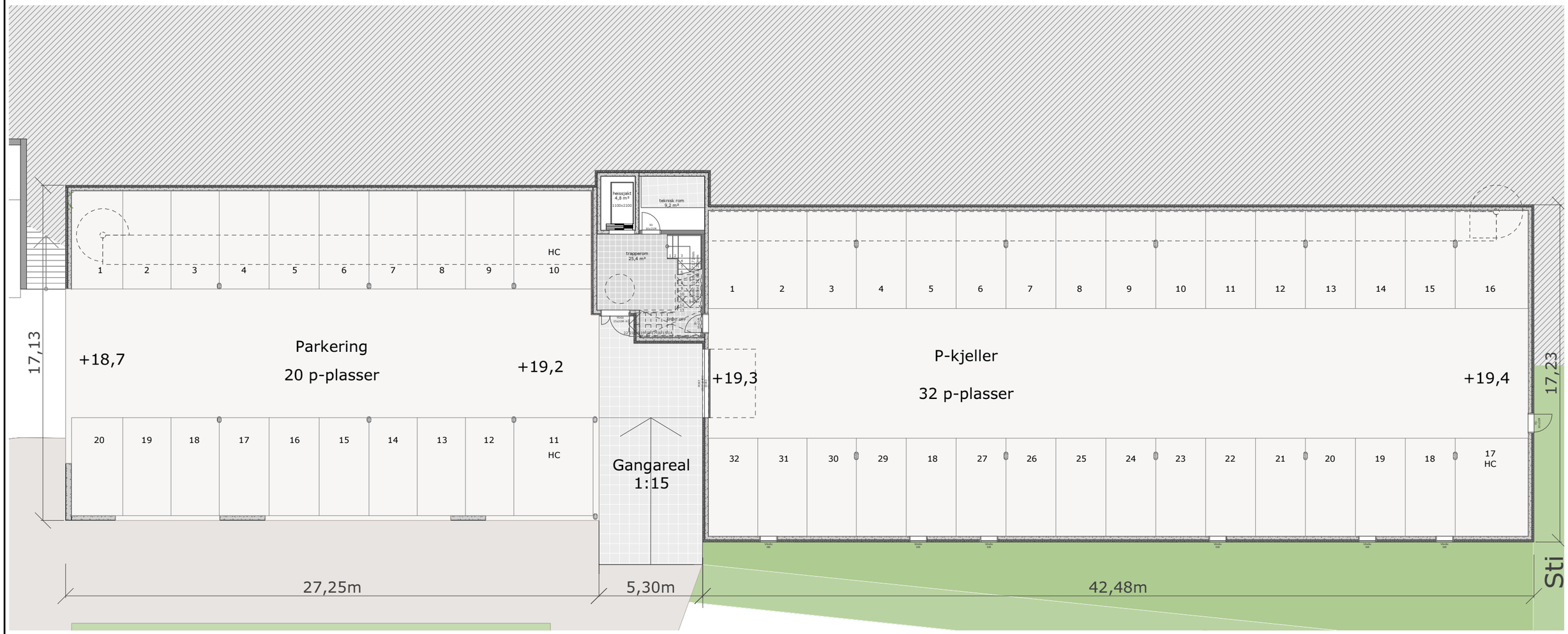
vollark.no	gnr/bnr: 20/812	Kommunenr: 1833	Tiltakets art: Nybygg	Prosjektnavn:	Fase: Rammesøknad	Dato: 06.05.2015	Prosjektnr: 2011 - 025
	Adresse: Rana kommune		Tiltakshaver: Vikaåsen utbyggingsselskap AS	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500	Tegningsnr: A10-001 / Rev:

Vedlegg D2



vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Utomhusplan	Målestokk: 1:500	Tegningsnr: A10-002 Rev:

Vedlegg E1



vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan kjeller	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-000 / Rev:

Vedlegg E2



Nord

vollark.no	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	Lyngheimåsen	Tegningstittel: Plan 1 etg	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A21-001 Rev:

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen. Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søker søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?
Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?
Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

RANA KOMMUNE

VOLL ARKITEKTER AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Mo i Rana, 06.12.2018

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2015/2189-36	20/812	BSAK/TOBRE	

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.

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 BORETTSLAG	Postboks 1013	8602	MO I RANA
VIKAÅSEN UTBYGGINGSSELSKAP AS	c/o Puls Eiendom AS Falkenborgvegen 9	7044	TRONDHEIM

Kvittering for levert ordre: 1237958

Oppdragsnummer: 44260091
Matrikkel: 1833/20/812/0/0
Adresse: Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA
Ordre bestilt: 2026-08-14 09:31:55
Ordre ferdig: 2026-08-17 11:45:30

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke forenklet	1874,-
Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse	366,-
Total	2240,-

enova

Energiattest



Adresse **Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339732**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300507738**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **812**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0306**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 003 kWh**



Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA

Detaljering

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

Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.