

**aktiv.**



Snekkaråsen 4C, 8820 DØNNA

**Ny og moderne 4-roms  
andelsleilighet med sentral  
beliggenhet på Solfjellsjøen.**



Eiendomsmegler MNEF

## Lisa Helgesen

**Mobil** 906 54 452

**E-post** lisa.helgesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen

Tlf: 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

Pris: 2 363 920

Fellesgjeld: 1 010 965

Omkostninger: 21 390

Totalpris: 3 396 275

Felleskostnader: 8 880,-

Selger: Dønna Kommune

Org.nummer: 945114878

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

BRA - i: 81 kvm

BRA total: 81 kvm

Tomt: 5341 kvm

Matrikkel: gnr. 29, bnr. 100

Andelsnummer 15 i Snekkaråsen Borettslag

Oppdragsnr: 1808260051

# Ny og moderne 4-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på Solfjellsjøen.

Lisa Helgesen og Aktiv har gleden av å presentere Snekkaråsen borettslag. Flytt rett inn i en helt ny og moderne leilighet på bakkeplan med meget sentral beliggenhet og en romslig markterrasse i forkant. Leiligheten har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Kjøper du denne kan du bo og bli gammel på en og samme plass.

Enheten er en 4-roms leilighet nært barnehage, grunnskole 1.-10. trinn, kunstgressbane, flerbrukshall, treningssenter, dagligvarebutikk og småbåthavn. Det er laget pergola, utestue/ drivhus og et opparbeidet uteareal midt mellom boenhetene som kan skape et samlingspunkt for beboerne.

- Sentralt på Solfjellsjøen
- 3 soverom
- Balkong på 14kvm.

Solfjellsjøen er utgangspunkt for flere merkede turstier og har en Nøkkelinformasjon allsidig natur med både sjø, fjell og skog





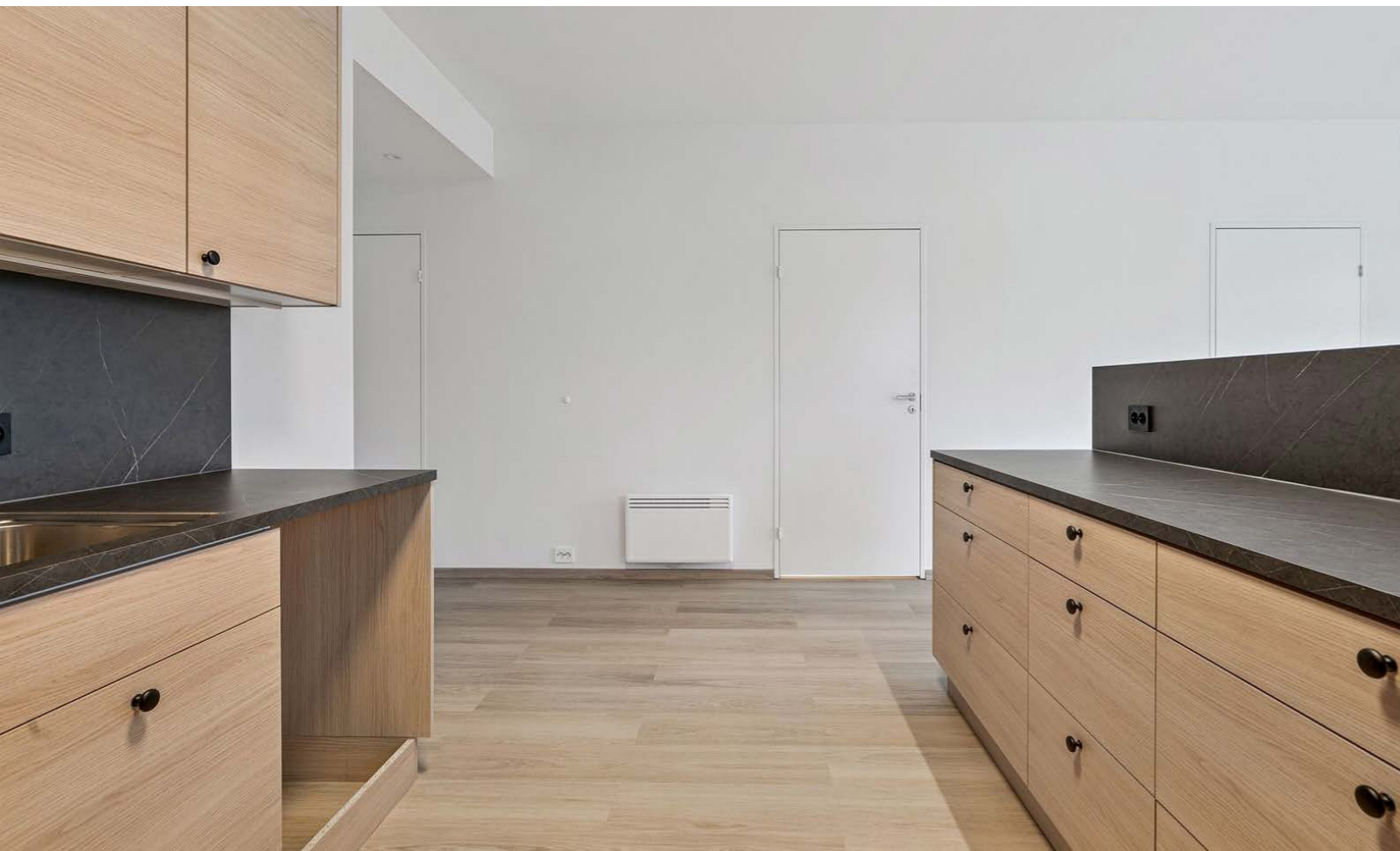
ILLUSTRASJON

Her får man en moderne 4-roms leilighet nært barnehage, grunnskole, matbutikken og legekantor.



Moderne og innbydende leilighet med lyse fargevalg.

ILLUSTRASJON









# Om prosjektet

## Generell informasjon

### Om prosjektet

Lisa Helgesen og Aktiv har gleden av å presentere Snekkaråsen borettslag. Flytt rett inn i en helt ny og moderne leilighet på bakkeplan med meget sentral beliggenhet og en romslig markterrasse i forkant. Leiligheten har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Kjøper du denne kan du bo og bli gammel på en og samme plass.

Enheten er en 4- roms leilighet nært barnehage, grunnskole 1.-10. trinn, kunstgressbane, flerbrukshall, treningsenter, dagligvarebutikk og småbåthavn. Det er laget pergola, utestue/ drivhus og et opparbeidet uteareal midt mellom boenhetene som kan skape et samlingspunkt for beboerne.

- Sentralt på Solfjellsjøen
- 3 soverom
- Balkong på hele 14kvm.

Solfjellsjøen er utgangspunkt for flere merkede turstier og har en allsidig natur med både sjø, fjell og skog.

### Prisinformasjon

Pris/ innskudd: 2.363.920  
 Fellesgjeld fra kr. 1.010.965  
 Totalpris 3.374.885,- eks omkostninger

2 385 310 (Fast pris og omkostninger)  
 1 010 965 (Andel av fellesgjeld)  
 3 396 275 (Pris inkl. fellesgjeld og ink omkost)

### Omkostninger

20 000 (Etableringskostnad borettslag)  
 300 (Panteattest kjøper)  
 545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
 545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
 8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
 2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

21 390 (Omkostninger totalt)  
 30 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
 33 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 396 275 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
 3 405 175 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
 3 407 975 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

### Omkostninger

21390,-

### Areal

BRA - i: 81 m<sup>2</sup>  
 BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>  
 TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Garasje/ Parkering

Tomten var ikke ferdig opparbeidet på befaringstidspunktet, men er i sluttfasen av opparbeiding. I borettslaget er det 24 parkeringsplasser og alle ligger på borettslagets fellesareal. Det vil medfølge en parkeringsplass pr leilighet og 8 ekstra parkeringsplasser som

borettslaget kan kan utarbeide eget reglement for. Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 16 ladeklare plasser som andelseierene kan benytte. Andelseieren må selv montere ladere i henhold til spesifikasjon fra styret i borettslaget.

#### Forsikringselskap

If med polisenummer 7397519

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomteareal

5341 kvm

#### Fellesareal/ utomhus/ infrastruktur

Tomten er flat og felles for borettslaget. Arealet er hentet fra eiendomsverdi. Tomten var ikke ferdig opparbeidet på befaringstidspunktet, men skal ut fra tegninger opparbeides med asfalterte parkeringsplasser, grusede gangveier, drivhus med pergola, benker utendørs, plenarealer og noe beplantning.

## Leveranse

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen i en tidløs utførelse med slette linjer og er meget godt utbygget med skap og benkeplass. Med åpen løsning mot stuen kan man være sosial samtidig som man kokkelerer. Det er installert komfyrvakt og vannstoppesystem.

#### Bad

Romslig bad med våtromsplater på vegg og belegg

på gulvet. Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med sealingbag, servanter i heldekkende porselensplate på skapinnredning med folierte fronter og skrog. Skapinnredning med laminat benkeplate der det er laget plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

Varmtvannsbereder og ventilasjons aggregat er plassert i skap på badet. Dusjarmatur på venstre siden av toalett har en «bidet» funksjon.

#### Andre oppholdsrom

Det er vinyl klikk gulv i alle rom unntatt bad. På vegger og himling er det malte gipsplater. Listefri løsning rundt vinduer og dører samt mellom himling og vegger.

#### Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget: - I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita - Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer - Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring - Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no - Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene. - Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester - Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter - Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

#### Konstruksjon

Vinduer har malte trekarmner og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning. Ytterdør har malt isolert dørbblad og malte trekarmner. Balkongskyvedør har malte trekarmner og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning. Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er oppført av trevirke, konstruksjon av impregnerte materialer. Øvrige forhold utvendig skal vurderes i en egen rapport for alle boligene.

#### Balkonger/ terrasser/ uteplasser

Balkong er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er oppført av trevirke.

#### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat som er plassert i skap på badet.

#### Brannsikring

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

#### Kabel-TV/ bredbånd

Telenor fiber lagt til hver enkelt leilighet - dette vil bli dekt inn under felleskostnadene.

#### Energimerking

Energimerking Energimerking er utført, og energiattester kan oversendes etter henvendelse til meglerkontor.

Snekkaråsen 4C: Lys grønn C

#### Oppvarming

Elektriske panelovner.

Det er montert elementpipe, ovn er ikke montert.

## Borettslaget/økonomi

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterrett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

#### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

#### **Forretningsfører**

Helbo AS

#### **Organisasjonsform**

Boligene selges som andeler, og vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget er planlagt å bestå av totalt 16 andeler. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. Kjøperne blir innkalt til stiftelsesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På stiftelsesmøte (som kan gjennomføres av selger) vedtas husordensregler. Lokalleie i forbindelse med stiftelsesmøte/ ekstraordinær generalforsamling og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden. Forslag til driftsbudsjett for første driftsår vil også bli presentert.

#### **Stipulerte fellesutgifter inkluderer**

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør kr 8.880,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygg, drift og vedlikehold. I tillegg til innskuddet, overtar kjøper andel av fellesgjeld som er knyttet til den andelen som er kjøpt. Forslag til driftsbudsjett for første driftsår med alle poster ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets bygge- og finansieringsplan er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Bygge- og finansieringsplanen inneholder et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget, basert på stipulerte inntekter, kostnader og betjening av borettslagets gjeld. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, lånebetingelser, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi borettslaget andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av borettslagets styre og/ eller generalforsamling.

Dønna kommune dekker felleskostnadene for alle usolgte andeler inntil overdragelse finner sted. Kjøper hefter kun for egne løpende felleskostnader. Ved mislighold av felleskostnader fra en andelseier vil borettslaget iverksette tiltak i samsvar med burettslagslova, herunder benytte borettslagets

lovbestemte panterett etter § 5-20 og om nødvendig begjære tvangsrealisasjon av andelen

#### **Fellesgjeld**

1 010 966

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 45167364784,

Sparebank 1 Helgeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 07.05.2026: 16 175 448

Andel av saldo: 1 010 966

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 30.06.2075 )

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 387,00 per måned for

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det vil bli søkt innmeldt i Borettslagenes

Sikringsordning når alle andelene er solgt, og det kan ikke garanteres på nåværende tidspunkt at borettslaget blir godkjent. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget må være tilsluttet Sikringsordningen for at IN ordning skal kunne benyttes.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtektene. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Det vil bli utløst forkjøpsrett ved salg etter første gangs overdragelse

## Offentlige forhold

#### **Tinglyste heftelser**

Eiendommen har en rekke tinglyste servitutter, hvorav flere stammer fra tidligere hovedbruk og historiske eiendomsforhold.

Det er også enkelte servitutter som er tinglyst etter oppføring av bygningsmassen. Etter selgers og meglers vurdering gjelder disse i hovedsak overordnede forhold som vei, tekniske anlegg og infrastruktur, og de har ikke hatt praktisk betydning for bruken av det aktuelle borettslaget eller denne andelen.

Servituttene videreføres formelt i grunnboken og blir ikke slettet. Grunnboken følger vedlagt, og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskriften.

Det er/ blir tinglyst pengeheftelser både for fellesgjeld og andelseiernes innskudd i hovedeiendommen gnr./ bnr. som skal overføres til borettslaget. Andelen vil være fri for økonomiske heftelser.

Selger står fritt til å tinglyse nødvendige bestemmelser (rettigheter og forpliktelser) vedrørende borettslaget, naboforhold, eller forhold pålagt av myndighetene.

Grunnbok samt tinglyste erklæringer kan mottas etter henvendelse til meglerkontor. Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.»

#### **Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

Det er mottatt byggetegninger av respektive leilighet fra kommunen, datert 22.03.2024. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens

faktiske forhold.

Det ble utstedt ferdigattest datert 19.03.2026 og andelen kan lovlig tas i bruk.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Reguleringsplan og rammetillatelse**

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i Kommunedelplan for Solfjellsjøen.

Gjeldende fra 30.4.13 Planid 2012001

Areal formål i planen er boligbebyggelse.

Nærområdet er blant annet regulert til både boligbebyggelse, samferdselsanlegg og infrastruktur, friområde og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Se vedlagte reguleringskart for nærmere informasjon.

#### **Legalpant**

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

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

## Generelle kjøpsbetingelser

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Det ble utstedt ferdigattest den 19.03.2026. Det er ikke krav til å stille garanti etter bustadoppføringsloven § 12, såfremt eiendommen er eldre enn seks måneder etter ferdigstilling, noe som er tilfelle her.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, eller ny bolig som feks har hatt visninger/ befaringer, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for

slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. 18 Snekkaråsen 4-6-8-10 Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

#### **Salgsbetingelser og kjøpstilbud**

«Fast pris "først til mølla": Boligene har fast pris, dvs. ingen budrunde og "først til mølla" prinsippet som gjelder. Kjøp inngås ved signering av midlertidig kjøpekontrakt på meglerkontor. Midlertidig kjøpekontrakt skal godkjennes/ aksepteres av selger før bindende avtale er inngått.»

#### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto før overtakelse.

#### **Arealberegninger**

BRA-i: 81 m<sup>2</sup>

BRA total: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

#### **Hvitvasking**

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

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 38 000,- pr. andel for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 25 000,- for hver firemannsbolig, kr. 5 900,- i oppgjørshonorar pr. andel, kr. 2 000,- pr. visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 430,- pr. grunnboksutskrift og evt. deltagelse på overtagelse kr. 2 500,- pr. overtagelse, kommunale opplysninger, tinglysing av sikringsobligasjoner, servitutter, fotografering, markedsføring og tilstandsrapporter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort min. kr. 50 000,- for utført arbeid. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen, jf. eiendomsmeglingsloven §6-4. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Lisa Helgesen  
Eiendomsmegler MNEF  
lisa.helgesen@aktiv.no  
Tlf: 906 54 452

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Stina Hermansen  
Eiendomsmeglerfullmektig Stina.hermansen@aktiv.no  
Tlf: 916 05 346

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

#### **Salgsoppgavedato**

07.05.2026

# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Snekkaråsen 4 C, 8820 DØNNA
- DØNNA kommune
- gnr. 29, bnr. 100
- Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.11.2025    Rapportdato: 30.12.2025    Oppdragsnr.: 13324-1702    Eiendomsverdi ref nr: OW5508  
Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS    Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli    Vår ref: Geir Arne Brattli



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.

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men mye av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringsseidommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømmer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli  
Uavhengig Takstingeniør  
gab@brattli-takst.no  
970 13 690



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har malte trekarmner og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning.  
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmner.  
Balkongskyvedør har malte trekarmner og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning.  
Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er oppført med lakkert stål.  
Øvrige forhold utvendig skal vurderes i en egen rapport for alle boligene.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinyl klikk gulv i alle rom unntatt bad.  
På vegger og himling er det malte gipsplater.  
Listefri løsning rundt vinduer og dører samt mellom himling og vegger.  
Gulv er utført som støpt plate på mark.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger men ikke fremvist. Eiendommen ligger i et område som har moderat radon forekomst.  
Det er montert elementpipe, ovn er ikke montert.  
Innvendige dører har malte slette dørblad og malte trekarmner, noen dører er skyvedører.  
Det er montert skyvedør garderobe i entre. Malte slette dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad/vaskerom er kontrollert av uavhengig kontrollør og godkjent. Dokumentasjon på dette er fremvist.  
Gjeldende forskrift er 2017.  
Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.  
Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele gulvet, utgjør 1:100 generelt, 1:50 lokalt ved sluket. Det er varmekabler i gulvet.  
Det er plastsluk og vinylbelegg som tetteskikt på gulvet.  
På vegger er det baderomsplater som tetteskikt.  
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med sealingbag, servanter i heldekkende porselensplate på skapinnredning med folierte fronter og skrog og skapinnredning med laminat benkeplate der det er laget plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.  
Varmtvannsbereider og ventilasjons aggregat er plassert i skap på badet.  
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.  
Det er fremvist dokumentasjon fra kontroll foretak for uavhengig kontroll av våtrom der registrerte avvik er lukket. Boligen er ikke tatt i bruk, den er nylig ferdigstillet.  
Hulltaking er ikke utført fordi at rommet er godkjent av uavhengig kontrollør som har erklært at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på rommet.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ettgrep blandebatteri.  
Det er installert komfyrvakt og vannstoppesystem, ingen hvitevarer.  
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på bod med drenering til badet.  
Kurser er merket.  
Avløpsanlegget er utført med plastrør.  
Boligen har balansert ventilasjon, system air aggregat som er plassert i skap på badet.  
Varmtvannsbereider er plassert i skap på badet og er ca 200 liter.  
400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.  
Anlegget har 32A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A og 11 stk 15A kurser.  
Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

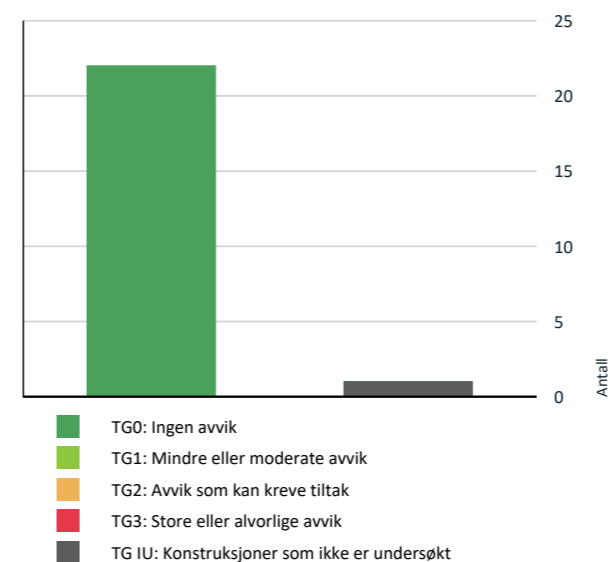
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer med faktiske forhold.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert tilhørende altan, vinduer og ytterdører. Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på i denne rapporten. Blir utført i egen rapport som gjelder hele borettslaget.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2025

**Standard**  
Boligene er nyoppført og har en normal god standard for byggeåret.

### UTVENDIG

#### TG 0 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer har malte trekarmer og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning.

#### TG 0 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør har malt isolert dørbblad og malte trekarmer.  
Balkongskyvedør har malte trekarmer og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning.

#### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er oppført med lakkert stål.

### INNVENDIG

#### TG 0 Overflater

**Beskrivelse**

Det er vinyl klikk gulv i alle rom unntatt bad.  
På vegger og himling er det malte gipsplater.  
Listefri løsning rundt vinduer og dører samt mellom himling og vegger.

#### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille er utført med bjelkelag.

#### TG 0 Radon

**Beskrivelse**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger men ikke fremvist. Eiendommen ligger i et område som har moderat radon forekomst.

# Tilstandsrapport



#### TG 0 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Det er montert elementpipe, ovn er ikke montert.

#### TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører har malte slette dørbblad og malte trekarmer, noen dører er skyvedører.

#### TG 0 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er montert skyvedør garderobe i entre. Malte slette dører.

### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

**Beskrivelse**

Bad/vaskerom er kontrollert av uavhengig kontrollør og godkjent. Dokumentasjon på dette er fremvist.  
Gjeldende forskrift er 2017.

#### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 0 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Det er baderomsplater på vegger og malte plater i himlingen.  
Dør til rommet inkludert foringer og listverk er malt med våtromsmaling ifølge opplysninger fra entreprenør.

#### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### TG 0 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det er vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegger. Det er fall til sluk på hele gulvet, utgjør 1:100 generelt, 1:50 lokalt ved sluket. Det er varmekabler i gulvet.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. På vegger er det baderomsplater som tettesjikt.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, veggmontert toalett med sealingbag, servanter i heldekkende porselensplate på skapinnredning med folierte fronter og skrog og skapinnredning med laminat benkeplate der det er laget plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten. Varmtvannsbereder og ventilasjons aggregat er plassert i skap på badet.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon fra kontroll foretak for uavhengig kontroll av våtrom der registrerte avvik er lukket. Boligen er ikke tatt i bruk, den er nylig ferdigstillet. Hulltaking er ikke utført fordi at rommet er godkjent av uavhengig kontrollør som har erklært at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på rommet.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

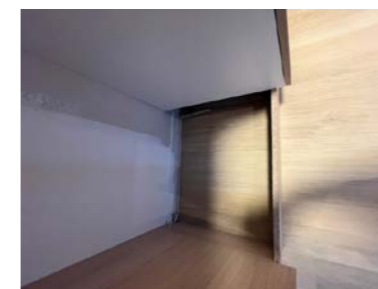
#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfri vask og ettgreps blandebatteri. Det er installert komfyrvakt og vannstoppesystem, ingen hvitevarer.

# Tilstandsrapport



Komfyrvakt



Vannstoppesystem

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på bod med drenering til badet. Kurser er merket.

### TG 0 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

### TG 0 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, Systemair aggregat som er plassert i skap på badet.

### TG 0 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider er plassert i skap på badet og er ca 200 liter.

## IG 0 Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

400 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 32A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A og 11 stk 15A kurser.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2025**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men disse er gjort tilgjengelig for byggherre.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## IG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

### Beskrivelse

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

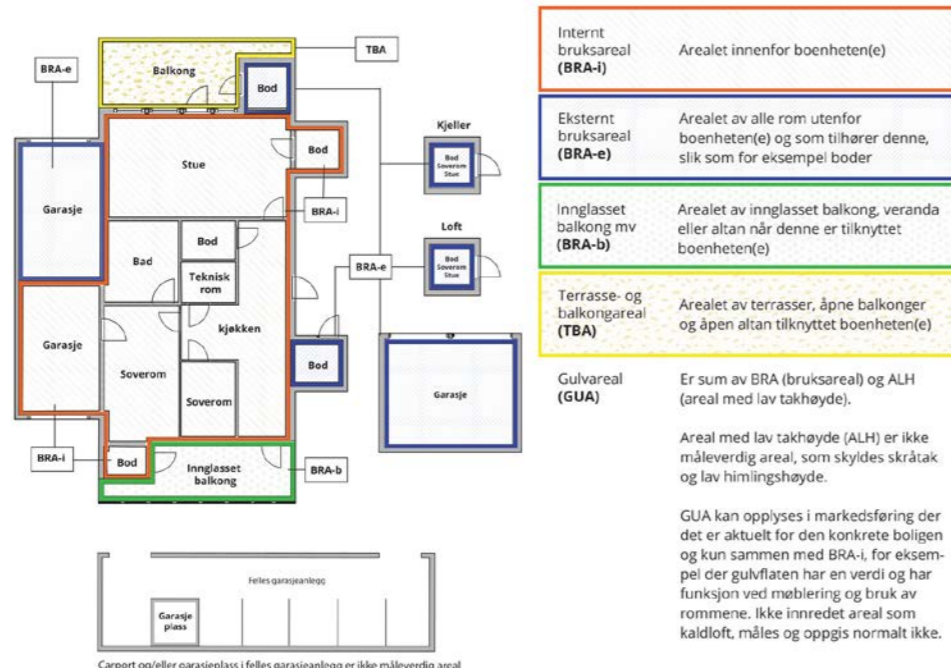
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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.



## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	81			81	14
<b>SUM</b>	<b>81</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegningene stemmer med faktiske forhold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligene er nyoppført.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	76	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	29	100		0	5341 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Snekkaråsen 4 C

#### Hjemmelshaver

Dønna Kommune

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SNEKKARÅSEN BORETTSLAG	935839416			Dønna Kommune

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

15

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Solfjellsjøen i Dønna kommune like ved skole, barnehage, flerbrukshallen og butikk. Det er ca 10 km til fergekaiet på Bjørn. Leiligheten ligger i 2 etasje.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i Kommunedelplan for Solfjellsjøen. Gjeldende fra 30.4.13 Planid 2012001 Areal formål i planen er boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er flat og felles for borettslaget. Tomten var ikke ferdig opparbeidet på befaringstidspunktet, men skal ut fra tegninger opparbeides med asfalterte parkeringsplasser, elbil ladere, grusede gangveier, plenarealer og noe beplantning

#### Tinglyste/andre forhold

Det er dokumenter på grunnboken som ikke er ferdigbehandlet.

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

#### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon uavhengig kontroll våtrom.	26.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	30.04.2013		Gjennomgått	16	Nei
Grunnbok gnr29 bnr 100	28.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Lydmåle rapport	02.07.2025		Gjennomgått	14	Nei
Plantegninger	16.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonsplan	16.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Snitt tegninger	16.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Fasade tegninger	16.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	12.04.2026	Endret tilstandsgrad på punktet vegger/himling på bad etter tilbakemelding om utbedringer fra tiltakshaver.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW5508>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Snekkaråsen 4C, 8820 DØNNA

Adresse <b>Snekkaråsen 4C, 8820 DØNNA</b>	
Dato for energimerking <b>03.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-254943</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>301390895</b>
Gårdsnummer <b>29</b>	Bruksnummer <b>100</b>
Seksjonsnummer <b>-</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>

### 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 <b>2025</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>329,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>329,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>-</b>	Bygningsmateriale <b>-</b>
Oppvarming <b>-</b>	
Ventilasjon <b>-</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**100,58 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>106,71 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>35 106 kWh</b>
---	---

### Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Snekkaråsen 4C	301390895	H0202	0	0	15

## Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Firemannsbolig
Byggeår	2025
<b>Byggstandard</b>	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.029
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Norconsult AS
<b>Klimainformasjon</b>	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Dønna
Korreksjonsfaktor	1.16
Årsmiddeltemperatur	5.70 °C
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsdato</b>	
Dato	03.02.2026
<b>Beskrivelse</b>	

## Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	294,60 m <sup>2</sup>
Areal tak	164,50 m <sup>2</sup>
Areal gulv	164,50 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	89,00 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	329,00 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	888,30 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,07 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,79 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,05 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	39,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,89 h <sup>-1</sup>
Lekkasjetall dato	05.06.2025
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,29
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,28
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingsseasonen	84 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,82 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,75 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,54 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,52 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

## Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
<b>Romoppvarming</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonsvarme</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Sirkulasjon varmtvann</b>	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	98,70 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Romkjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
<b>Ventilasjonskjøling</b>	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemetere distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

**Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025**

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	100,00
		Inndata
Installert effekt		63,00
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

**Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025**

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

### Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vektning
Leveret elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossil gass	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt fastbrensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Bio olje	0,45	0,00	0,00	0,45
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,45
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Fjernvarme	0,43	0,00	0,00	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

### Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall
1	Vegger	0,17 W/(m <sup>2</sup> ·K)
2	Tak	0,04 W/(m <sup>2</sup> ·K)
3	Gulv	0,04 W/(m <sup>2</sup> ·K)
4	Vinduer og dører	0,21 W/(m <sup>2</sup> ·K)
5	Kuldebroer	0,05 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5</b>	<b>0,52 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
6	Infiltrasjon	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6</b>	<b>0,57 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>
7	Ventilasjon	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
	<b>Varmetapstall, totalt, sum 1–7</b>	<b>0,66 W/(m<sup>2</sup>·K)</b>

### Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)]	kWh/(m <sup>2</sup> )	kWh/(m <sup>2</sup> ·år)		kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Romoppvarming	43,25	0,00	43,25	1,00	43,25
Ventilasjonsvarme	1	0	1	0,9	1
Varmtvann	25	5	30	1,0	30
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	3	0	3	1,0	3
Pumper	0	0	0	0,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
<b>Totalt</b>	<b>102</b>	<b>5</b>	<b>107</b>	-	<b>107</b>

### Lvert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Lvert og eksportert energi	Spesifikk lvert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> ·år))
Lvert energi	Lvert elektrisitet	35 106	107
	Lvert fossil olje	0	0
	Lvert fossil gass	0	0
	Lvert fossil fast brensel	0	0
	Lvert bioolje	0	0
	Lvert biogass	0	0
	Lvert bio fast brensel	0	0
	Totalt lvert brensel	0	0
	Lvert fjernvarme	0	0
	Lvert fjernkjøling	0	0
	Andre lvert energibærere	0	0
	Totalt lvert energi	35 106	107
	Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0
Lvert energi	Totalt netto lvert energi	35 106	107

### Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m <sup>2</sup> -år)
El-spesifikke energiposter	10 672	0
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	14 623	0
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	9 811	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	35 106	0
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	35 106	0

### Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m <sup>2</sup> -år)		kWh/(m <sup>2</sup> -år)
Levert elektrisitet	100,58	1,00	100,58
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

### Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifikk vektet levert energi	100,58 kWh/(m <sup>2</sup> -år)
Totalt klimakorrigert levert energi	33 089,21 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

DRIFTSBUDSJETT	
SNEKKARÅSEN BORETTSLAG	2026
<b>Utgifter</b>	
Forsikring	80 000
vannavgift	110 832
Avløpsavgift	110 124
Eiendomsskatt	76 800
Renovasjonsavgift	96 000
Forretningsførerhonorar	59 952
styrehonorar	9 600
revisjonshonorar	5 760
Avsetning vedlikehold	36 480
Brøyting/strøing, utv. Stell	19 200
Kabeltv/internett	105 600
Borettslagenes sikringsordning	1 344
Medlemskap BBL	6 400
Rekvisita, porto, telefon trykksaker	1 536
Vaktmester	21 120
Strøm fellesarealer	9 600
Diverse	13 824
<b>Sum utgifter</b>	<b>764 172</b>

## VEDTEKTER

for Snekkaråsen borettslag org. nr. 935 839 416

tilknyttet  
Helgeland boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 16.06.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Snekkaråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Dønna kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Helgeland boligbyggelag som er forretningsfører.

#### 1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

#### 1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

#### 1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

## 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 kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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) Juridisk eier, som arbeidsgiver, har i tillegg rett til å eie inntil 20% av andelene.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

### **3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer**

### **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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plattning, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

#### **4-3 Parkering**

(1) I borettslaget er det 24 antall parkeringsplasser. Av disse ligger alle på borettslagets fellesareal.

(2) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 16 ladeklare plasser som andelseierne kan benytte. Andelseierne må selv montere ladere i henhold til spesifikasjon fra styret i borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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 utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) 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.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

### **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 24.03.2025.

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(8) Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Individuell nedbetaling av fellesgjeld kan gjennomføres når avtaler er signert av borettslagets styre, boligbyggelaget, bank og de andelseiere som skal benytte avtalen.

### **6-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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 tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 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.

### **7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangssalglovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

### **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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 eller tenkt 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform**

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes

systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

### **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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

### **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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 20.05.26 Side 1 av 2

Snekkeåsen borettslag	<b>Vår ref.:</b>	233/14
Snekkeåsen 4 B	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
8820 DØNNA	<b>Eiere:</b>	Dønna kommune
<b>Organisasjonsnr:</b> 935 839 416	<b>Andelsnr:</b>	14

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 7 966

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	A-konto avdrag	396
	A-konto rente	3 580
	Felleskostnader	3 990

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

**2: Registrerte endringer felleskostnader****Neste endring:** 01.07.2026 **Tot. utg. i kr.:** 8 713

Felleskostnader:	A-konto avdrag	399
	A-konto rente	4 324
	Felleskostnader	3 990

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 010 965	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	16 175 448	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 45167364784, Sparebank 1 Helgeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 20.05.2026: 16 175 448

Andel av saldo: 1 010 966

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 30.06.2075 )

Flytende rente

Bygninger

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2026 utgjøre ca kr 387,00 per måned for denne boligen****4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Tor Henning Jørgensen

Adresse: Solfjellveien 14

Postnr/-sted: 8820 DØNNA

Telefon: Mob.: 97113776

E-post: tor.henning.jorgensen@donna.kommune.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	5 000	Gjeld:	0	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 626 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2025

Gårds/bruksnr: 29/100

Bygningstype: 4-mannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0007397519

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 20.05.26 Side 2 av 2

Snekkeåsen borettslag	<b>Vår ref.:</b>	233/14
Snekkeåsen 4 B	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
8820 DØNNA	<b>Eiere:</b>	Dønna kommune
<b>Organisasjonsnr:</b> 935 839 416		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms leilighet
Fasiliteter:			

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Snekkaråsen borettslag torsdag 30.04.2026 kl. 14:00 - Teams.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Tor Henning Jørgensen

#### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 4 personer, av disse 1 med stemmerett. Det forelå 0 fullmakter.

Til sammen 1 stemmer.

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

### 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. Valg i henhold til vedtekter

#### 4.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

**Vedtak:**

Ikke på valg

#### 4.2 Styremedlem for 2 år

Ikke på valg

**Vedtak:**

Ikke på valg

#### 4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Maai Gaby G Van den Broeck

**Vedtak:**

Til vara velges Maaike Van den Broeck

#### 4.4 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:**

Til delegat velges Maaike Van den Broeck

### 5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til torsdag 30.04.2026.

**Vedtak:**

Det utbetales ikke styrehonorar

## Protokoll for Snekkaråsen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Helge Fresvik (sign.)	06.05.2026
Sekretær	Lars Helge Fresvik (sign.)	06.05.2026
Protokollvitne	Tor Henning Jørgensen (sign.)	30.04.2026

## Til eierne i Snekkaråsen borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Torsdag 30.04.2026 Kl. 14:00

Møtested:

Teams



## Innkalling til generalforsamling i Snekkaråsen borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling torsdag 30.04.2026 14:00 i Teams

### Til behandling foreligger følgende saker

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

#### 3 Årsregnskap 2025 med revisors beretning

#### 4 Valg i henhold til vedtekter

4.1 Styreleder for 2 år

4.2 Styremedlem for 2 år

4.3 Varamedlem for 1 år

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

#### 5 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

17.04.2026

Snekkaråsen borettslag

Tor Henning Jørgensen

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges Lars Helge Fresvik

### 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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Valg i henhold til vedtekter

### 4.1 Styreleder for 2 år

Ikke på valg

### 4.2 Styremedlem for 2 år

Ikke på valg

### 4.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

Maai Gaby G Van den Broeck

#### **4.4 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.

#### **5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til torsdag 30.04.2026.

**Forslag til vedtak:** Det utbetales ikke styrehonorar

## Årsrapport Snekkaråsen borettslag 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Tor Henning Jørgensen  
Styremedlem, Linda Renate Johansen Bamberg  
Styremedlem, Geir Edvind Berglund  
Varamedlem styre, Maai Gaby G Van den Broeck

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

### Lagets drift og økonomi

Snekkaråsen borettslag består av 16 leiligheter og ligger i Dønna kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP0007397519.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 17.04.2026

For Styret i Snekkaråsen borettslag

Tor Henning Jørgensen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2026

## Resultatregnskap 2025 Snekkaråsen borettslag

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>				
Innkrevde felleskostnader	0	0	0	766 080
IN andel renter og avdrag	0	0	0	763 399
<b>Sum inntekter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 529 479</b>
<b>KOSTNADER</b>				
Personalkostnader	0	0	0	489
Styrehonorar	0	0	0	9 600
Revisjonshonorar	0	0	0	5 760
Forretningsførerhonorar	0	0	0	59 952
Fakturerte vaktmestertjenester	0	0	0	21 120
Drift/vedlikehold	0	0	0	55 680
Kabel-tv/internett	0	0	0	105 600
Forsikringer	0	0	0	80 000
Kommunale avgifter	0	0	0	393 756
Fellesstrøm	0	0	0	9 600
Kontorrekvisita, trykksaker	0	0	0	1 536
Telefon og porto	0	0	0	365
Kontingenter	0	0	0	6 890
Andre driftskostnader	0	0	0	13 824
<b>Sum kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>764 172</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765 307</b>
<b>FINANSINTEKT. OG -KOST</b>				
Rentekostnader	0	0	0	687 399
<b>RESULTAT AV FINANSINTEKT. OG -KOSTN.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-687 399</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77 908</b>

## Balanse 2025 Snekkaråsen borettslag orgnr: 935 839 416

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	1	80 000	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>80 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 000</b>	<b>0</b>

**Balanse 2025 Snekkaråsen borettslag orgnr: 935 839 416**

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		80 000	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 000</b>	<b>0</b>

Snekkaråsen borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Tor Henning Jørgensen  
StyrelederLinda Renate Johansen Bamberg  
StyremedlemGeir Edvind Berglund  
Styremedlem**Noter Snekkaråsen borettslag orgnr: 935 839 416****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 valgdgang.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Nyoppstartet borettslag**

Borettslaget er stiftet i 2025 og er under oppstart.

**Ansatte**

Borettslaget har ingen ansatte.

**Note 1 - Bankinnskudd**

	2025	2024
1920 Driftskonto 1520.20.60061	80 000	0
<b>Sum</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>

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

**Note 2 - Egenkapital**

	2025	2024
Andelskapital	80 000	0
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>

**Andeler**

Antall andeler i borettslaget er 16.

**Disponible midler**

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Andelskapital	80 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	80 000	0
<b>Disponible midler</b>	<b>80 000</b>	<b>0</b>

Resultat og balanse med noter for Snekkaråsen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Snekkaråsen borettslag**

Styreleder	Tor Henning Jørgensen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Linda Renate Johansen Bamberg (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Geir Edvind Berglund (sign.)	13.04.2026

Til generalforsamlingen i Snekkaråsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Snekkaråsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

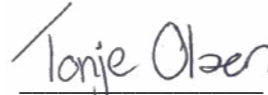
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Mo i Rana, 17.04.2026  
Helgeland Revisjon AS



Tonje Olsen  
Statsautorisert revisor



# BOLIGSERVICE HELGELAND

## TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!

### Vaktmester & Bygghrift

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

### Brannsikkerhet & Salg

- ✓ Godkjent kontroll av brannslukkere og brannslanger
- ✓ Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

### Varmepumper

- ✓ Installasjon av varmepumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmepumper

## VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND

✓ Erfaring og profesjonelle fagfolk

✓ Pålitelig service og raskt oppfølging

✓ Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap

✉ post@boligservicehelgeland.no | ☎ Telefon: 751 55 557

### Materialer og farger i eksteriør

- 1 Stående dobbeltfals rettkant m/spor 20x140 mm termofuru, infarvet Techno shield Silver fra fabrikk.  
**Eksempelprodukt: Moelven termofuru**
- 2 Veggens kles med underbord av 20x140mm stående rettkant termofuru, overflate infarvet Technoshield silver fra fabrikk. Det legges på bord av 42x42mm stående lekter termofuru, overflate infarvet Technoshield silver fra fabrikk over underbordene. c/c = 140mm med tipsning til vinduer og dører.  
**Eksempelprodukt: Moelven termofuru**
- 3 Stårekverker  
**NBI farger på rekkverk i de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 4 Vinduer med utvendig aluminiumskledning. Funksjon lsvarende eksempelprodukt: Nordan Sikkerhetsvindu. Innadslende dreil kipp. Smug i sider og topp av vinduer med trekledning i lik behøring som fasadekledning. Materialutførelse varmbrett i lakkert aluminium.  
**NBI Vindusfarger på de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 5 Trapp i stål  
**NBI Trappfarge på de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 6 Firkantakrene og firkantnedep med samme dimensjon. Eksempelprodukt: Planja square (se prinsippdetalj)  
**NBI farger på utvendige nedep i de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 7 Trykkinpregnet Limtresøyte. Etterbehandles med Techno shield Silver etter anvisning fra produsent.  
**Eksempelprodukt: Moelven limtre. Dimensjonering Ktr. RIB**
- 8 Isoleret ytterdekk lakkert fra fabrikk. **NBI farger på de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.** Detalj for innsetting av dører mot kledning, i lik detalj for innsetting av vinduer, se prinsippdetalj.
- 9 Skyv/tett i tre med utvendig aluminiumskledning. Derbeslig lik farge som skyv-tett. Materialutførelse lakkert aluminium. **NBI farger på de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 10 Tolaps Pipe - Takhatt RAL 9011  
**Eksempelprodukt: Tolaps Leca Venti Pipe**
- 11 Saltak med listekledning som er tekket med skiferbestrodd asfalt takbelogg - farge lister og belogg: Sort
- 12 Fibrerementplater eksempelprodukt: Cambit.  
**NBI farger på fiberementplater i de 4 forskjellige byggene varierer se Fargeplan.**
- 13 Rekkverk av trespler 42x42mm stående lekter termofuru, overflate infarvet Technoshield silver fra fabrikk over underbordene. c/c = 140mm.  
**Eksempelprodukt: Moelven termofuru**  
  
**NBI Generelt skal hette for lufting VVS, kombiboks ventilasjon, ventiler etc. utføres i lik RAL som tak se Fargeplan**

Tegningsnr.: A40-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasade Nord og Vest	
Rev. Nr. Beskrivelse	
Date	Sign. Kontroll
Prosjekteringsgruppen:	
ARK : Tanken arkitektur as	
Fase: Anbudstegninger	
Tilskriver:	Tegnet av:
RS	RS
Sign.:	Kontroll:
RS	LKS
Prosjekt:	Dato:
Boliger Snekkaråsen	22.03.24
Snekkaråsen	Målestokk:
8520 Dønna	1:100 (A3)
Dnr./Blm.:	Tegningsnr.:
29/90	A40-1
Prosjekt nr.:	
202324	
Type tegning: Fasade Nord og Vest	

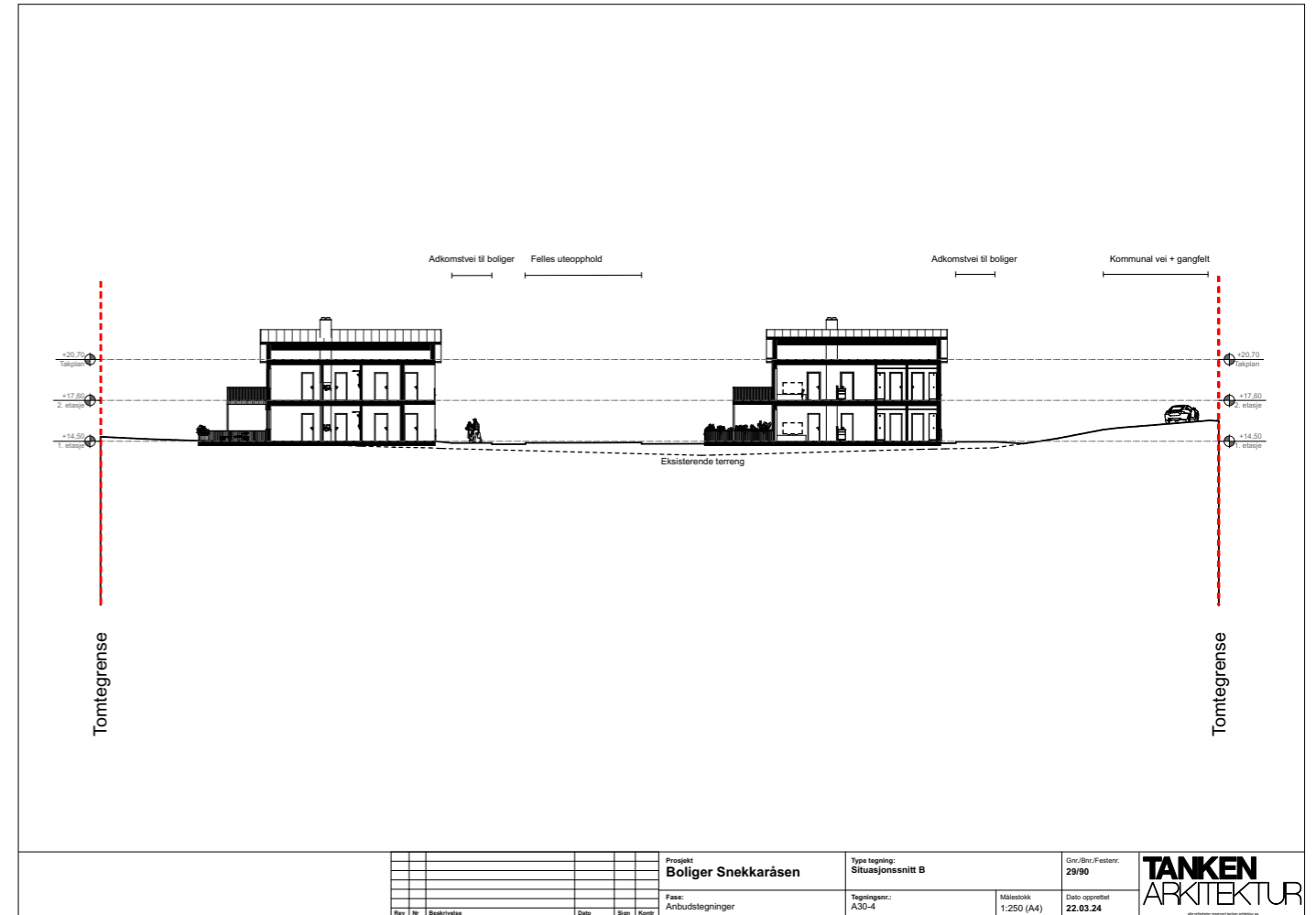
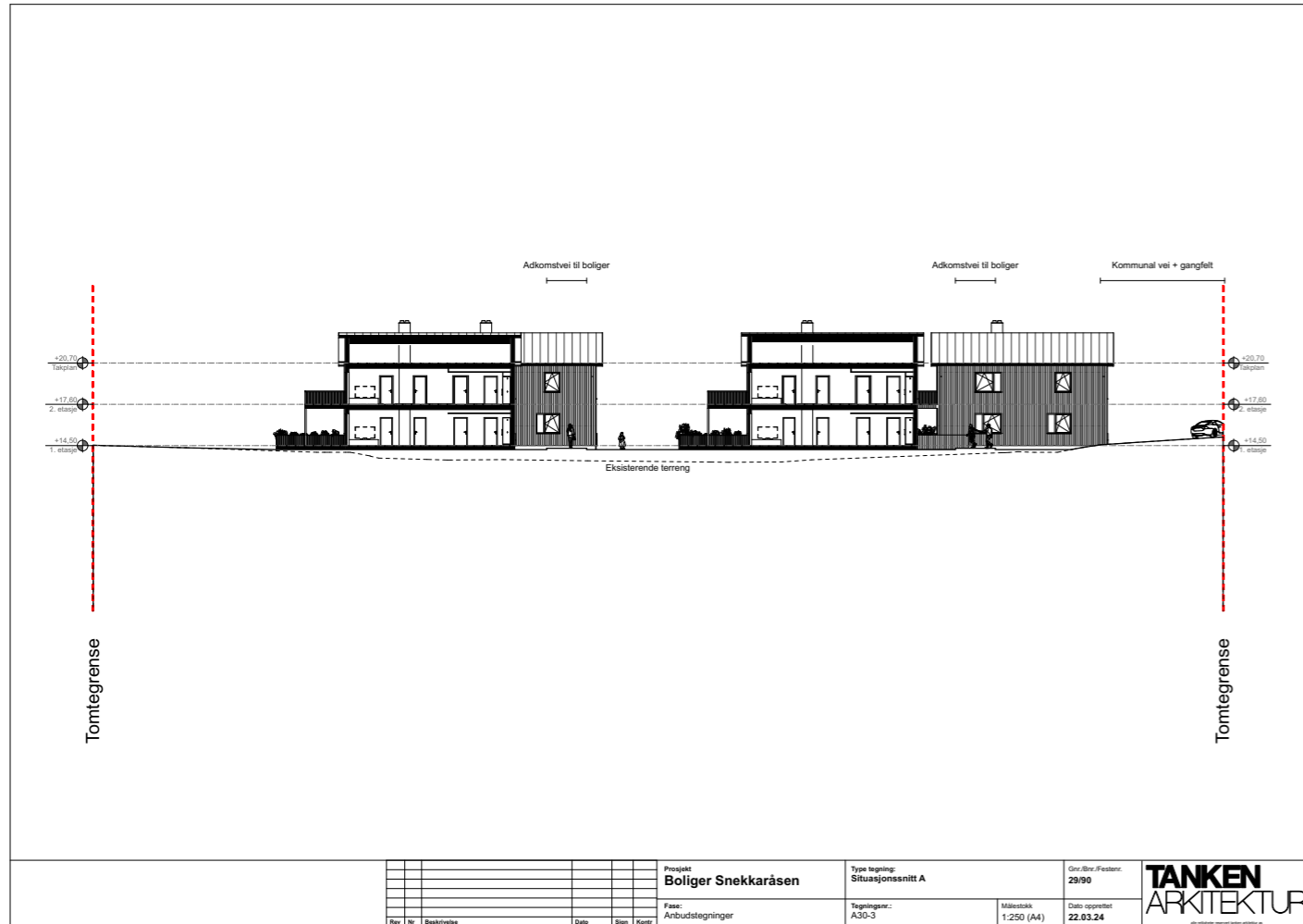
TANKEN  
ARKITEKTUR

Alle rettigheter reservert © Tanken arkitektur as











Dønna kommune  
Krunhaugen 1  
8820 Dønna

### Godkjenning - Ferdigattest - Nytt bygg - boligformål – Snekkaråsen 4, 6, 8, 10 - Gbnr 29/90 - 29/100

Dønna kommune godkjenner søknaden deres om ferdigattest for Snekkaråsen 4, 6, 8 og 10, med drivhus (garasjebygg/anneks).

#### Vi godkjenner søknaden fordi

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

#### Godkjente tegninger og kart

Tegning	Tegningsnr.	Tegningsdato	Revisjonsnr.	Revisjonsdato	Utgår
	A10-2	22.03.24			
	A40-1-2	22.03.24			
	A50-1	22.03.24			
	A70-2-5	22.03.24			

#### Vi minner om

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

#### Faktura

Ferdigattest er inkludert faktura for saksbehandlingen for saker yngre enn tre år.

#### Dere kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottok dette brevet. Hvis dere velger å klage, må dere sende klagen på e-post til [post@donna.kommune.no](mailto:post@donna.kommune.no) eller i posten til Dønna kommune, Krunhaugen 1, 8820 Dønna. Husk å merke klagen med saksnummer 2024/417.

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

- skrive at det er en klage
- skrive hvilket vedtak dere klager på
- begrunne hvorfor dere klager
- skrive tydelig hvilke endringer dere ønsker

Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

<b>Postadresse</b> Dønna kommune Krunhaugen 1 8820 DØNNA	<b>Besøksadresse</b> Kommunehuset, Krunhaugen 1 <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:post@donna.kommune.no">post@donna.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 75 05 22 00 <b>Hjemmeside</b> <a href="http://www.donna.kommune.no">www.donna.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> 4516 27 94306 <b>Org.nr</b> NO 945 114 878
---	--	--	--

#### Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

#### Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket finner dere på [lovdata.no](http://lovdata.no).

#### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75052223 eller på e-post [post@donna.kommune.no](mailto:post@donna.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/417.

Med hilsen

Teknisk drift

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.*

Kopi til:

DØNNA KOMMUNE

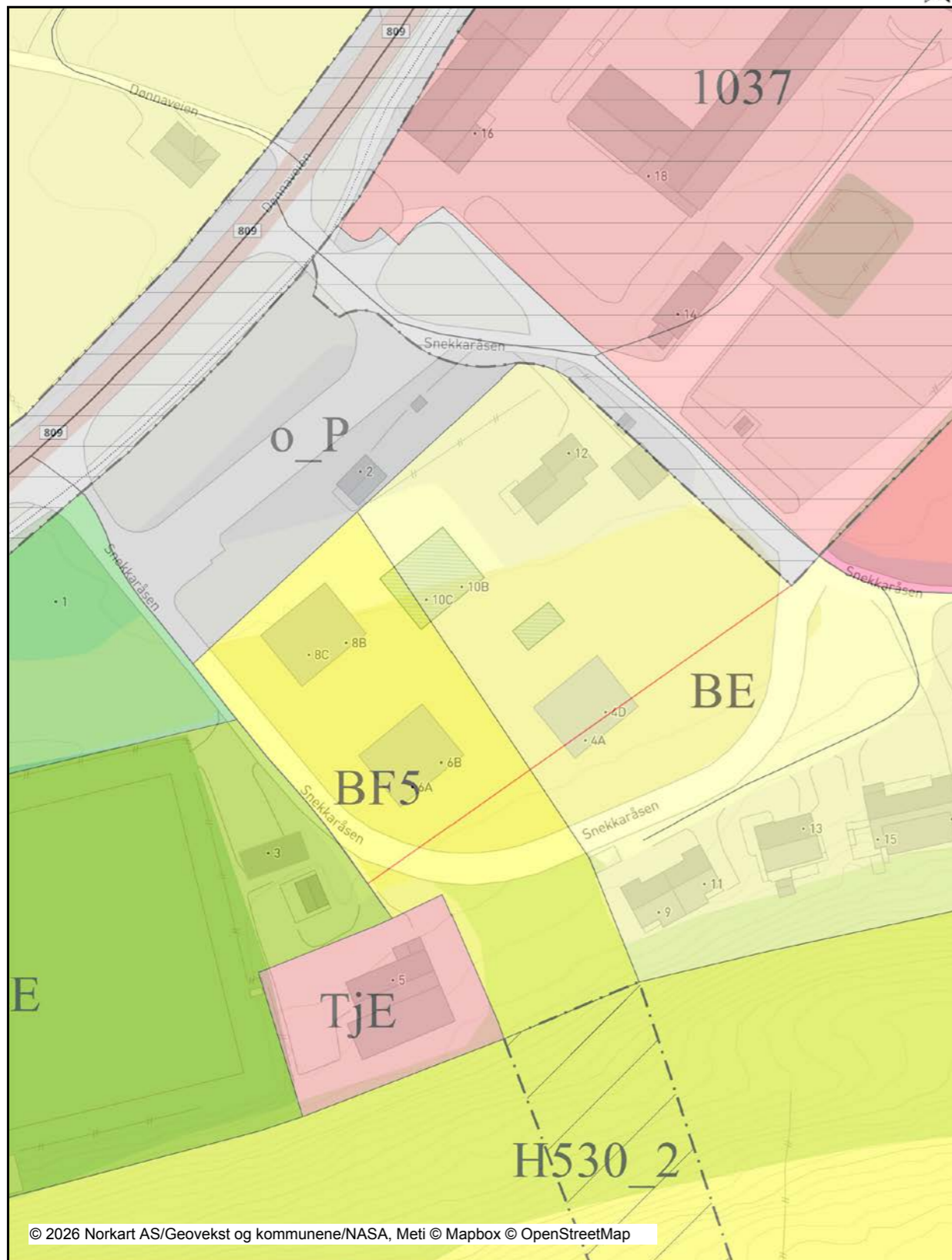


# Regulering gnr/bnr 29/100

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

## Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
  - Boligbebyggelse - eksisterende
  - Boligbebyggelse - nytt
  - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
  - Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - nytt
  - Idrettsanlegg - eksisterende
  - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:**
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
  - Veg - eksisterende
  - Parkering - eksisterende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
  - Friområde - nytt
  - Park - eksisterende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**
  - LNFR-areal - eksisterende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PE)**
  - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
  - Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
  - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
  - Angitthensynsgrense
  - Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
  - Planområde
  - Planens begrensning
  - Grense for arealformål
  - Hovedveg - eksisterende
  - Samleveg - nytt
  - Samleveg - eksisterende
  - Adkomstveg - eksisterende
  - Gang-/sykkelveg - eksisterende
  - Kommune(del)plan - påskrift

**4 – AREALDISPONERING****4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) (11-10)****Boligbebyggelse:**

Ved utbygging av boligområder skal følgende bestemmelser ligge til grunn.

Område	Maks utnyttelse	Rekkefølge	Antall nye boligtomter som tillates fradelt	Areal (daa)
BF1	30 % BYA	Fri	4	9,6
BF2	30 %	Fri	6	51,0
BF3	30 %	Fri	Krav om detaljplan	82,3
BF4	30 %	Fri	1	1,8
BF5	30 %	Fri	3	3,7
BF6	30 %	Fri (bebygd)	-	3,1
BF7	30 %	Fri	Krav om detaljplan	156,5

BF3: For området BF3 er det krav om at en randsone med grøntstruktur reguleres inn mot område LNFR5. Dette for å redusere konflikt med tanke på støy, lukt m.m fra landbruksdrift.

BF7: For å hindre fremtidig konflikt med landbruksdrift kreves det regulert inn randsone med grøntstruktur i sørlig del av området.

I områdene med eksisterende boligbebyggelse, BE, tillates det fradelt boligtomter opp til 1 daa uten krav om reguleringsplan. Bestemmelser for utnyttelsesgrad og uteareal gitt i kommunedelplanen vil gjelde for disse boligtomtene.

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området tillates oppbygd etter brann.

For områdene BF2 og BF3 tillates det henholdsvis 8 og 3 nausttomter, dette er med allerede fradelte tomter. Naustene tillates bygd i strandsonen (innenfor funksjonell strandsone). Maks bebygd areal for hvert naust: 40m<sup>2</sup> Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

**B/N:**

Området tillates brukt til både bolig og næring, eventuelt i kombinasjon.

- Maksimum BYA for hver tomt er = 40 %.
- Maks mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

**BA:**

Fremtidig bebyggelse og anleggsområde.

**Sentrumsbebyggelse:**

Omfatter areal (BS) som skal nyttes til service/forretning/overnatting i tilknytning til småbåthavna.



DØNNA KOMMUNE Sentraladministrasjonen	
Saksnr:	11/522-52
Mottatt:	2/12-14
Løpnr:	7315/14
Saksbeh.:	Jape
Gradering:	
Arkivnr.:	143
Avdeling:	Planer
Beh.:	mom
Kopi til:	

## KOMMUNEDELPLAN FOR SOLFJELLSJØEN

### Bestemmelser Retningslinjer

Dønna Kommune



Vedtatt Kommunestyret sak 27/13 - møte 30.4.2013

**Planopplysninger:**

Arkivsaksnr.	11/522
Dato for siste revisjon:	6.3.2013
Bestemmelser datert:	5.11.2012
Planvedtak dato	30.4.2013
Saksnr:	
Planperiode	2012 - 2022
Planident	2012001

## INNLEDNING

Kommunedelplan for Solfjellsjøen består av:

- Arealplankart med arealbrukskategorier, retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser
- Planbeskrivelse med ROS-analyse og konsekvensutredning

Kommunedelplanen omhandler området Solfjellsjøen, jfr. avgrensning gjort i kommuneplanens arealdel. Planområdets avgrensning er gitt på kart i målestokk 1:5000 merket Dønna kommune.

Dokumentet omfatter:

- 1: Planformål
- 2: Virkninger av planen og forholdet til andre planer
- 3: Generelle bestemmelser
- 4: Arealdisponering

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 ([LOV-2008-06-27-71](#)) er lagt til grunn ved framstilling av kommunedelplanen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt. Kommunedelplanen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i reguleringsplaner, enkeltsaksbehandling og gjennom senere forvaltning.

### 1 – PLANFORMÅL

Hensikten med en ny kommunedelplan er å få vedtatt overordnede langsiktige strategier for Solfjellsjøen. Sikre at kommunesenteret utvikler seg og får avklart hvor nye boligområder skal plasseres, det samme gjelder framtidige arealer for næringsformål, friluftsområder og veier/trafikkareal.

Punktvis hovedmål fra gjeldende kommunedelplan tas med videre;

- Mulighet for nyskaping og utvikling av næringslivet
- Tilrettelegging for attraktive bo - og oppvekstforhold
- I størst mulig grad, gjennom fortetting, legge til rette for bedre utnyttelse av eksisterende og fremtidig kommunalteknisk anlegg
- Øke trafiksikkerheten i kommunesenteret
- Bedre kontakt med sjøen gjennom bedre havne- og servicemulighetene for fiskere, fritidsbåteiere, sjøveis turisttrafikk, samt for befolkningen generelt
- Legge til rette for naturopplevelser i nærmiljøet og sikre adkomst til naturen i og utenfor kommunesentret
- Etablering av friarealer for barn og ungdom, blant annet for lek og idrettsaktiviteter
- Øke den visuelle opplevelsen av Solfjellsjøen, markere stedet, samt styrke stedstilhørigheten

## 2 – VIRKNINGER AV PLANEN OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

### 2.1

Planens virkning følger av plan- og bygningslovens § 11-6. Planen fastsetter framtidig arealbruk for planområdet og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

### 2.2

Reguleringsplaner som gjelder foran delplanen er vist med skravur /hensynssone med den respektive reguleringsplanens avgrensning og planid.

Ny plan går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

Følgende reguleringsplaner er gjeldende innenfor kommunedelplanen.

Navn på plan	Plan ID	Godkjent/stadfestet
Reguleringsplan for del av Solfjellsjøen/Mevik	1028	19.12.2006
Mevik	1011	01.01.1980
Gang og sykkelveg Solfjellsjøen	1024	23.09.1998
Reguleringsendring Del av Solfjellsjøen/Mevik	2011004	07.09.2011
Reguleringsplan for Midtbygda skole	1037	01.10.1998
Bollhaugen havneområde	1010	11.08.1993
Havutsikt, Bollhaugen	2010001	07.09.2011
Utsikten, Bollhaugen	2010002	07.09.2011
Skjøråsen boligfelt	1013	08.05.1980
Kulvika industriområde	1021	18.05.1998
Kulvika	1006	14.02.1990
Reguleringsplan Skudneset	1046	28.04.2004

### 3 – GENERELLE BESTEMMELSER (§11-9)

#### 3.1 Plankrav:

For alle områder satt av til bebyggelse og anlegg er det krav om godkjent detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2. Planen skal omfatte selve tiltaket, samt adkomst, parkering, gang/sykkeladkomst og grønnstruktur.

Unntak fra denne bestemmelsen er områdene BF1, BF2, BF4, BF5, BF6 samt områder med eksisterende boligbebyggelse (BE) der fortetting er mulig.

Dersom det er samsvar mellom delplanen og eldre reguleringsplan, vil eldre reguleringsplan kunne benyttes som grunnlag for utbygging.

#### 3.2 Utbyggingsavtaler:

Ved større utbygginger skal utbyggingsavtaler vurderes. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk på forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, jfr. Pbl § 17.

#### 3.3 Rekkefølgekrav:

- Utbygging i tråd med formål i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Planlagte boligområder kan ikke bygges ut før det er bygd og ferdigstilt gang- og sykkelveg eller fortau til skole og sentrum.
- Ved utbygging på dyrka mark skal matjord bevares/flyttes til områder med fortsatt landbruksdrift.

#### 3.4 Byggegrenser:

##### Byggeforbudssone langs vei

Der det ikke er vist byggegrenser i kommunedelplan eller reguleringsplan gjelder følgende for plassering av bebyggelse:

- byggegrense er 50 meter fra senterlinje langs fylkesveier utenfor tettbygd strøk
- byggegrense er 15 meter fra senterlinje langs fylkesvei i tettbygd strøk
- byggegrense er 12,5 meter fra senterlinje langs kommunale veier

##### Byggegrense langs sjø

Byggegrensen er inntegnet i plankartet (funksjonell strandlinje).

Naust tillates bygd i strandsonen, se bestemmelsesområder #N, samt bestemmelser for områdene BF3 og BF2.

### 3.5 Uteoppholds-/lekeareal:

#### Eneboliger

I områder for boligbebyggelse skal det pr enebolig avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr enebolig skal være minimum 200 m<sup>2</sup>.

#### Rekkehus og leiligheter

I områder for boligbebyggelse skal det pr rekkehus/leilighet avsettes minimum 25m<sup>2</sup> areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr boenhet skal være minimum 50 m<sup>2</sup>.

#### Lekeplass

For byggeområder skal det opparbeides leke-/oppholdsarealer til fullverdig standard etter følgende:

##### Nærlekeplass (5-30 boenheter)

Alle boenheter skal innen gangavstand på maks 100 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>.

Standard: skal ha en sandkasse, benk og noe fast dekke.

##### Områdelekeplasser (mer enn 5 boenheter)

Alle boenheter skal innen en gangavstand på maks 400 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m<sup>2</sup>.

Standard: Minst 500 m<sup>2</sup> egnet til ballspill. Mulighet for annen plasskrevende lek, sykling og lignende. Lekeplass søkes plassert slik at det er mulig med aking.

Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jfr. tilgjengelighetskriteriene i Byggteknisk forskrift og rundskriv T-02/08(Om barn og planlegging).

### 3.6 Krav til biloppstillingsplasser/parkering:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Leiligheter/rekkehus	Boenhet	Minimum 1,5 hvorav minimum 1 i garasje/carport	Min 2
Eneboliger	Boenhet	Min 2 hvorav minimum 1 i garasje/carport	Min 2
Kontor	Boenhet	Min maks 1,5 - 3	Min 1
Forretning	100 m <sup>2</sup> BRA	Min maks 2-4	Min 1
Industri	100 m <sup>2</sup> BRA	Min maks 0,3 – 0,8	Min 1

**3.7 Kulturminner**

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1.ledd: *Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.*

Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke fremgår eksplisitt. For hvert område og i hver sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten. Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. For samiske kulturminner er det Sametinget som er forvaltningsmyndighet.

Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver.

Alle planer med tiltak i sjø må vurderes av NTNU vitenskapsmuseet før det kan gjøres vedtak. Dette gjelder også tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner. Jfr. kulturminneloven § 14. Kulturminnemyndighet kan kreve marinarkeologiske registreringer for å avklare at utbyggingen ikke kommer i konflikt med kulturminneloven, jfr. kml § 9.

**3.8 Støy**

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

**3.9 Radon**

Det skal gjennomføres og dokumenteres radonsikringstiltak for alle nye byggeprosjekter, jfr. Byggeteknisk forskrift, TEK10.

**4 – AREALDISPONERING****4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) (11-10)****Boligbebyggelse:**

Ved utbygging av boligområder skal følgende bestemmelser ligge til grunn.

Område	Maks utnyttelse	Rekkefølge	Antall nye boligtomter som tillates fradelt	Areal (daa)
BF1	30 % BYA	Fri	4	9,6
BF2	30 %	Fri	6	51,0
BF3	30 %	Fri	Krav om detaljplan	82,3
BF4	30 %	Fri	1	1,8
BF5	30 %	Fri	3	3,7
BF6	30 %	Fri (bebygd)	-	3,1
BF7	30 %	Fri	Krav om detaljplan	156,5

BF3: For området BF3 er det krav om at en randsone med grøntstruktur reguleres inn mot område LNFR5. Dette for å redusere konflikt med tanke på støy, lukt m.m fra landbruksdrift.

BF7: For å hindre fremtidig konflikt med landbruksdrift kreves det regulert inn randsone med grøntstruktur i sørlig del av området.

I områdene med eksisterende boligbebyggelse, BE, tillates det fradelt boligtomter opp til 1 daa uten krav om reguleringsplan. Bestemmelser for utnyttelsesgrad og uteareal gitt i kommunedelplanen vil gjelde for disse boligtomtene.

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området tillates oppbygd etter brann.

For områdene BF2 og BF3 tillates det henholdsvis 8 og 3 nausttomter, dette er med allerede fradelte tomter. Naustene tillates bygd i strandsonen (innenfor funksjonell strandsone). Maks bebygd areal for hvert naust: 40m<sup>2</sup> Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

**B/N:**

Området tillates brukt til både bolig og næring, eventuelt i kombinasjon.

- Maksimum BYA for hver tomt er = 40 %.
- Maks mønehøyde er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

**BA:**

Fremtidig bebyggelse og anleggsområde.

**Sentrumsbebyggelse:**

Omfatter areal (BS) som skal nyttes til service/forretning/overnatting i tilknytning til småbåthavna.

**Forretningsbebyggelse:**

- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal
- Maksimum BYA = 80 %
- Maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

**Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting:****TjE**

I plankartet omfatter dette formålet eksisterende ungdomshus/forsamlingslokale.

- TjE tillates benyttet til forsamlingshus og andre aktiviteter for lokalsamfunnet.
- Tillatt bebygd areal er 30 % BYA
- Høyeste tillatt mønehøyde fra gjennomsnitts terreng er 8 meter.

**o\_TjE**

Område regulert til offentlig tjenesteyting. Kommunehuset.

**o\_TjF**

- Tillates benyttet til offentlig tjenesteyting som barnehage.
- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes.
- Grad av utnytting fastsettes i reguleringsplan og skal angis som % BYA.
- Detaljplanen skal omfatte selve tiltaket, samt adkomst, parkering, gang/sykkeladkomst og grønstruktur.
- Hensynssone H540 viser skogområde som skal beholdes og være uteareal/opplevelsesskog for barnehagebarna.

**Næringsbebyggelse:**

- Min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.
- Maksimum mønehøyde er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Minimum BYA= 50 % (inkl.parkeringsareal og nødvendig utelager), Maksimum BYA = 80 % (inkl.parkeringsareal og utelager).

**Idrettsanlegg:**

Det skal legges til rette for at område (o\_IdE) har så gunstige forhold som mulig for utøvelse av idrettsaktivitet. Område omfatter eksisterende idretts- og fotballbane.

**Andre typer bebyggelse:**

An1 er satt av til naust.

An2 er eksisterende område regulert til naust/fritidsbebyggelse.

Det er regulert inn et lite område for antenne/kommunalteknisk anlegg innenfor BF2 området.

**Kombinert bebyggelse og anlegg:**

I områdene F/N1 – 3 tillates det tiltak som rorbu/fritidshytte/naust.

B/N: Område som er avsatt til bolig/næring

Bestemmelser for tomteutnyttelse og utforming skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

**4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG****TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR.2) (§ 11-10)****Veg og gang- og sykkelveg:**

- Det skal utarbeides reguleringsplan før tiltak iverksettes. Ved utarbeidelse av planer skal avkjørsler forsøkes slått sammen eller saneres.
- All planlegging og utbygging innenfor planområdet skal lette overgangen til mindre energikrevende transportformer som gang-sykkel og kollektivtransport.

**Havn:**

I plankartet omfatter dette eksisterende havneområder, o\_H1 (område rundt Karlsholmen) og H2, samt fremtidig havneområde H3 (område helt nord i plankartet mot Vikabukta).

- Området tillates etablert med havneanlegg på land og i sjø.
- Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan, kan det åpnes for oppføring av lagerbygning tilknyttet havnedrift.

**4.3 GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR.3) (§ 11-10)**

Innenfor områder avsatt til grøntstruktur – friområder tillates det etablert mindre tiltak knyttet til å fremme allmenn ferdsel og friluftsliv.

**o\_FRI1:**

Området for allmen tilgjengelig ferdsel. Tillates etablert f.eks. sti, bålpluss, strandpromenade etc. Stier/turveger skal vektlegges og hensyntas ved utbygging i nærheten.

**o\_FRI2:**

Området er avsatt til allment tilgjengelig idrettsplass eller lignende lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett. Det tillates for eksempel servicebygg, tribune eller annet anlegg som fremmer bruken av friområdet og eksisterende idrettsanlegg(o\_IdE). Det skal legges til rette for at området har så gunstige forhold som mulig for utøvelse av idrettsaktivitet.

**o\_FRI3:**

Skogområde ved Ner-Dikjeåsen regulert til friområde. Det tillates etablert f.eks. sti, skiløype, gapahuk o.l. tiltak som fremmer allmenn ferdsel og friluftsliv.

**o\_LEK:**

Område er avsatt til lekeplass.

- Lekeplassen skal være offentlig og tilgjengelig for alle.
- Det skal etableres et fysisk skille mellom lekeplass og veg, i form av beplantning eller gjerde. Det skal være minst 2 åpninger i dette skillet.
- Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidning av adkomst, den sentrale delen av lekeplassen, samt ved utforming av lekeapparater.
- Krav til lekeplassutstyr er gitt i forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

#### 4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 11-7 NR.5) (§ 11-11)

##### **LNFR:**

I LNFR-områder tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er tilknyttet stedbunden næring. Driftsbygninger mv. i landbruket kan brukes til bygninger for turistvirksomhet.

Oppføring av, eller fradeling til spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Ordinært utvendig og innvendig vedlikehold av bygninger som faller utenfor lovens krav i plan- og bygningslovens § 31-2, er ikke søknadspliktige og vil kunne utføres uten dispensasjonssøknad.

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områdene tillates oppbygd etter brann.

##### **LNFR5:**

#N: Angir bestemmelsesområde der det åpnes for naust. Det tillates maks oppsatt 2 naust innenfor området. Maks bebygd areal for hvert naust: 40m<sup>2</sup> Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

##### **LNFR6:**

#N: Angir bestemmelsesområde der det åpnes for naust og tilkomstvei. Det tillates maks oppsatt 10 naust innenfor området. Maks bebygd areal for hvert naust: 40m<sup>2</sup> Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

##### **LNFRS1:**

I LNFRS områder er det tillatt med spredt boligbebyggelse. Det er krav om detaljplan for all utbygging som vil medføre at det oppstår en samling av mer enn 3 nye bolighus innenfor en radius på 50 meter.

Det kan maksimalt godkjennes inntil 6 nye eneboliger innenfor denne arealbrukskategorien. Maks tillatt tomteutnyttelse er 25 % BYA.

Nye boliger tillates ikke etablert i områder med:

- dyrket mark
- viktige kvaliteter mht. vilt, biologisk mangfold og kulturlandskap

##### **LNFRS2:**

Innenfor området tillates det bygd utleie/fritidshytter. Utleiehytte nr.4 vil utløse krav om reguleringsplan.

Maks bebygd areal for hver hytte: 60m<sup>2</sup>

Maks mønehøyde 5,6 meter fra planert terreng. Takvinkel mellom 22 og 30 grader.

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området.

#### 4.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 11-7 NR.6) (§ 11-11)

##### **Ferdsel:**

Område avsatt til alle typer av ferdsel på sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk med mer.

##### **VA1:**

Sjøområde der det tillates båter på svai (fortøyning på sjøen).

##### **VA2 og VA3:**

Sjøområde.

Dersom det er nødvendig for å komme ut til et område som unntas fra forbudet om bruk av vannscooter o.l. motordrevne fartøy, kan kommunen i forskrift fastsette at det er tillatt å kjøre vannscooter i en korridor gjennom områdene. Korridoren skal legges der det medfører minst mulig skade eller ulempe for miljøet og sikkerheten. (I forskriften skal kommunen fastsette nærmere vilkår for ferdsel i korridoren.)

##### **Småbåthavn:**

I områder avsatt til småbåthavn kreves godkjent reguleringsplan.

##### **SB1:**

Det skal etableres gjestehavn for båtgjester samt ha plass til den lokale båtforeningen og fiskere fra Solfjellsjøen. Det skal anlegges kai/strandpromenade mot sjø.

##### **SB2:**

Område avsatt til fremtidig småbåthavn, evt. småbåtanlegg.

**4.6 HENSYNSSONER (§ 11-8)****Fareområde – Høyspenningsanlegg**

H370: hensynsone for høyspenning luftledning.

Byggegrense på 7,5 m i hver retning.

Alle terrengmessige tiltak skal forelegges for og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse for byggetiltak kan gis.

**Hensynsone - Reindrift**

H520: hensyn reindrift.

Hensynssonen er inntegnet etter info mottatt fra reindriftsforvaltningen. Sonen går over område allerede regulert til industri der hensyn til flyttelei/reindrift vanskelig lar seg gjøre. Ved utbygging skal søknad om tiltak forelegges reindriftsforvaltningen.

**Hensynsone - Grønnstruktur**

H540: hensyn grønnstruktur

**Hensynsone – Friluftsliv**

H530\_1: Sti og gapahuk skal tas hensyn til i videre planlegging.

H530\_2: Akebakker

**Detaljeringsone – Reguleringsplan**

Detaljeringsone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**RETNINGSLINJER****Retningslinjer for bruk av kart og bestemmelser**

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning. Retningslinjene klargjør hvordan bestemmelsene skal forstås og er førende for saksbehandlingen.

**Plankrav**

Pkt. 3.1 i bestemmelsene omhandler i hvilke tilfeller det må utarbeides reguleringsplan før man kan iverksette bygge- og anleggstiltak. Byggetiltak kan tillates uten krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltakene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og ikke vanskeliggjør fremtidig utnytting av arealer i samsvar med delplanens intensjoner.

**Medvirkning**

Berørte parter skal være aktiv med i planprosessen og gis anledning til å øve innflytelse i alle utbyggingssaker. Arbeidsformer/grad av medvirkning skal være dokumentert.

**Byggegrenser**

For områdene BF2 og BF3 kan det tillates naustbebyggelse helt ned mot strandsonen. (Hensyn til naturpåvirkning som stormflo vil måtte tas hensyn til.)

Det skal påses at allmennheten har fri ferdsel langs strandlinjen, dette er viktig med tanke på friluftsliv.

Samme gjelder for områdene liggende ved småbåthavn SB1. Her skal det anlegges kai/strandpromenade mot sjø.

**Funksjonell strandsoner langs sjø**

Langs strandlinjen er den funksjonelle strandsonen vist i plankartet avgrenset med byggegrense (formålskode 1111). Den funksjonelle strandsonen er områder som står i direkte samspill med sjøen økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Funksjonell strandsoner er vist i vestre del av kommunesenteret. (Sonen er ikke inntegnet for områder som allerede er detaljregulert).

**Naust**

Naust er bygninger for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper. Naust skal ikke omdisponeres eller nyttes til fritidshus eller bolig. Det skal være mulig for allmennheten å ferdes fremfor og mellom naust/naustgrupper.

Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområder.

**Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål:**

For tiltak i område for sentrumsformål skal ny reguleringsplan sikre helhetlige løsninger i samsvar med intensjonen i kommunedelplanen. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljplan for flere eiendommer enn der det er aktuelt med utbygging.

**Tilrettelegging for fortetting/boligbygging**

Innenfor planområdet er det potensiale for noe fortetting.

En gjennomgang av planområdet med sikte på å finne et potensial for boligbygging viser at det er plass til ca. 6 nye boliger innenfor eksisterende byggeområder.

Innenfor BE områdene er det tillatt å fradele boligtomter uten ytterligere krav om detaljreguleringsplan. Ny bebyggelse skal ha farge, form og volum som passer til øvrig eksisterende bebyggelse i området. Boligene skal ha adkomst via godkjente avkjørsler fra offentlig vei, fortrinnsvis i fellesløsning.

**Grønnstruktur**

Ved bygge- og anleggstiltak skal hensynet til landskap, turveger, biologisk mangfold, lek og rekreasjon, være vurdert og dokumentert ivaretatt og lagt ved søknaden.

Ved småbåthavnområdet SB1 skal det etableres en strandpromenade.

**Rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler**

Ved all planlegging og utbygging skal rekkefølgebestemmelser vurderes for å ivareta stedenes kvalitet og attraktivitet. Som alternativ kan utbyggingsavtaler benyttes for å sikre gjennomføring av utbygging, om ikke krav til rekkefølge kan løses innenfor et utbyggingsprosjekt. Både barnehage- og skolekapasitet skal vurderes ved alle boligprosjekt. Det vil være utbyggerens ansvar å legge frem nødvendig dokumentasjon. Det kan i utbyggingsavtaler gjøres avtaler om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m
- Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturminner og kulturmiljø
- Krav om tiltakets utforming, kvaliteter og estetikk.
- Antall boenheter, største og minste boligstørrelse.
- Livsløpsstandard og universell utforming
- Miljøtiltak som inneklime
- Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Utbyggingstakt
- Økonomiske bidrag

**Lekearealer**

Ved omdisponering av arealer som i planen er avsatt til friområde/lek eller som brukes til eller er egnet til lek, skal det gjennomføres en helhetlig og overordnet vurdering av lekeplasssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning dersom vurdering tilsier det.

Alle offentlige lekeområder skal ha mest mulig trafikksikker adkomst og skal være universelt utformet. Større leke- og flerbruksområder bør legges i tilknytning til turdrag eller andre større grøntområder.

**Parkering**

Parkeringsnorm for bil og sykkel er tatt inn i bestemmelsene.

**Lokalisering av ny handel og service**

Forretnings- og servicetilbud som har kommunen som omland, bør lokaliseres i områder avsatt til forretnings- og sentrumsformål.

**Byggeskikk og estetikk**

Det er viktig å tenke byggeskikk og estetikk i alle typer byggesaker, både for boliger og næringsområder.

Boligene skal være tilpasset eksisterende bebyggelse, samt gjenspeile kystmiljø og kystkultur mtp. Bygningstype.

**Kulturminner og kulturmiljø**

Forholdet til kulturminner er regulert av kulturminneloven og plan – og bygningsloven. Kommunen har et selvstendig ansvar for å ivareta kulturminner og kulturmiljø ved hjelp av plan- og bygningsloven.

**Universell utforming**

Målet med universell utforming er god tilgjengelighet på alle områder slik at alle skal ha samme muligheter til personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Universell utforming innebærer at bygg og uteområder formes og vedlikeholdes på en slik måte at flest mulig kan leve, bo og bruke omgivelsene uten spesiell tilrettelegging eller hjelp.

**Energi**

Muligheter for bruk av fjernvarme/vannbåren varme må vurderes ved alle større byggeprosjekter.

Fellesgjelden er basert på 4,95% flyende rentesats pr. 01.10.25, og er beregnet med en løpetid på 40 år. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING. Omkostninger for stifting etc. kr 20.000,-, kommer i tillegg til kjøpesum.

70/30

Løstgjeld Adresse:	ANDEL NR	Type leil.	Innskudd (eier andel, finanskorstak)	Andel	Kjøpesum	Kostnader pr. måned			Fellesgjeld	Totalpris			
						Fellesutg. finans	Fellesutg. drift	Brutto fellesutgifter					
Snekkaråsen 10	A	1	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 10	B	2	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 10	C	3	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 10	D	4	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 8	A	5	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 8	B	6	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 8	C	7	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 8	D	8	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 6	A	9	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 6	B	10	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 6	C	11	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 6	D	12	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 4	A	13	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 4	B	14	4 roms leilighet 1. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 4	C	15	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
Snekkaråsen 4	D	16	4 roms leilighet 2. etg.	81,3	kr 2 358 920	kr 5 000	kr 2 353 920	kr 4 849	kr 3 990	kr 8 839	kr 7 922	kr 1 010 966	kr 3 374 885
						1300,8	kr 37 742 712	kr 80 000	kr 37 822 712			kr 16 175 448	kr 53 998 160

## MIDLERTIDIG KJØPEKONTRAKT

Selger:

Bolig: \_\_\_\_\_

Oppdragsnr.: \_\_\_\_\_

Denne avtalen er juridisk bindende mellom partene. Avtalen forplikter til å undertegne endelig kjøpekontrakt, samt å overta leiligheten til avtalte betingelser.

Det gjøres oppmerksom på borettslagslovens bestemmelser om at ingen kan erverve mer enn 1 – en- andel i ett borettslag og at andelseieren må være en fysisk person. Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter før signering: Salgsoppgave, plan- og prosjekttegninger, vedtekter for borettslaget, prislister samt budsjett fra MOBO som viser stipulerte fellesutgifter for borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at alle tegninger er illustrasjoner.

Kjøper 1:

Navn:		Telefon A:	
Adresse:		Telefon P:	
Postnr.:		Mobil:	
Poststed:		E-mail:	
Fødselsnr.:			

Kjøper 2:

Navn:		Telefon A:	
Adresse:		Telefon P:	
Postnr.:		Mobil:	
Poststed:		E-mail:	
Fødselsnr.:			

Kjøpesum	kr.	+ omkostninger	kr. 25.000,-
Andel Fellesgjeld	kr.		
<b>Totalsum</b>	<b>kr.</b>	<b>+ omkostninger</b>	<b>kr. 25.000,-</b>

Finansiering av kjøpesummen er tenkt løst på følgende måte:

Privat bank:	kr	Kontaktperson:	
Egenkapital:	kr	Kan bekreftes av:	
<b>Totalsum</b>	<b>kr</b>		

Ønsket overtagelse:

Eventuelle forbehold:

Sted/dato:

Signatur kjøper 1

Signatur kjøper 2

**aktiv.**  
Nybygg