

**aktiv.**

Hamarmyra 16, 8626 MO | RANA

**Ny leilighet til totalpris under 4 millioner! 2 soverom og romslig, vestvendt balkong. Heis, carport og sportsbod.**



Eiendomsmegler MNEF

**Susanne Møgster Dahle**

**Mobil** 901 76 857

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

**Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana**

Ole Tobias Olsens gate 5,

8602 Mo i Rana

Tlf: 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Pris:** 1 825 000  
**Fellesgjeld:** 2 130 000  
**Omkost.:** 25 000  
**Totalpris:** 3 980 000  
**Felleskost.:** 13 696  
**Selger:** Helgeland Bolig AS

**Org.nummer:** 916470924  
**Eiendomstype:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**BRA - i:** 68  
**BRA total:** 73 -  
**Tomt:** 1824m<sup>2</sup>  
**Matrikkel:** gnr. 23, bnr. 191  
Andel nr. 14 i orgnr.  
926445650  
**Oppdragsnr:** 1807265004  
**Sist oppdatert:** 17.02.2026

## Ny leilighet til totalpris under 4 millioner! 2 soverom og romslig, vestvendt balkong.

I Hamneren Boligpark står det en ny og moderne leilighet som aldri har vært bebodd.

Leiligheten har en god planløsning og enkel adkomst i 1. etasje, og har naturen og fine turområder like utenfor ytterdøren. Leiligheten har 2 soverom, og fra stuen er det utgang til en romslig og vestvendt balkong. Kjøkkenet og baderomsinnredning er levert fra HTH. Lun og tidsriktig fargepalett i gjennomført stil inne i leiligheten, så her kan du enkelt sette ditt personlige preg med møbler og interiør.

Med leiligheten får du parkering i carportrekke, samt egen sportsbod.

Det er ikke ofte du får muligheten til å kjøpe en splitter ny leilighet til en totalpris under 4 millioner!

Av mange gode kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- \* Nytt boligfelt i et rolig og solrikt boligområde
- \* Naturen og fine turområder like utenfor din egen ytterdør
- \* Moderne leilighet med god planløsning
- \* Lun og tidsriktig fargepalett i gjennomført stil
- \* Romslig og vestvendt balkong
- \* Gulvvarme i de fleste rom
- \* Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- \* Heis (løfteplattform)







Hammeren Boligpark er et spennende prosjekt som det har vært jobbet med i flere år, og utbygging av parken er godt i gang. Det er til nå bygget to trinn med leilighetsbygg og 4 trinn med rekkehus. Flere eneboliger er også ferdigstilt og innflyttet, og det begynner å bli et ordentlig bomiljø i boligparken.

Bilde nedenfor er utbyggers dronefoto fra 2024.

Med leiligheten medfølger en parkeringsplass i felles carportrekke, samt sportsbod ca. 5 m<sup>2</sup>. Sportsbod har dobbel stikkontakt. Strøm ved parkeringsplass/sportsbod følger leilighetens strømmåler. Det er forberedt for elbillading på hver parkeringsplass som følger leiligheten med trekrør. Eventuell montering, kabling og kjøp av lader ordnes og bekostes av kjøper.



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

### Om prosjektet

Her kan du bo i et moderne leilighetsbygg i et helt nytt boligområde i naturskjønne omgivelser på Hammeren. Hverdagen lettes i en helt ny leilighet i et bygg med heis (løfteplattform). Å bo i borettslag er både behagelig og enkelt, samtidig som man blir en del av et helt nytt boligfelt.

Leiligheten har en gjennomtenkt og god planløsning, store vindu i stue med utgang til en romslig og takoverbygd balkong. Et ekstra pluss er den praktiske løsningen mellom bad og vaskerom. Den ledige leiligheten har 2 soverom og er lett tilgjengelig med enkel adkomst i 1. etasje. Den har moderne og tidløse overflater og innredninger i en lun og tidsriktig fargepalett. Fra stue er det utgang til en romslig og vestvendt balkong som er takoverbygget, med god luft mellom bygningsmassene.

Velkommen til visning!

### Prisinformasjon

Kjøpesum kr. 1 825 000  
Andel fellesgjeld kr. 2 130 000  
Omkostninger kr. 25 000  
Totalpris kr. 3 980 000

Kjøper har i tillegg anledning til å tegne Help Boligkjøperforsikring, se produktark vedlagt i salgsoppgaven.

Fast pris - "først til mølla"  
Leilighetene selges til fast pris, dvs. ingen budrunde

og "først til mølla" prinsippet som gjelder. Kjøp inngås ved signering av midlertidig kjøpekontrakt på meglerkontoret. Midlertidig kjøpekontrakt skal godkjennes/ aksepteres av selger før bindende avtale er inngått.

Innbetaling ved overtagelse  
Innbetaling ved overtagelse er avtalt kjøpesum og omkostninger, kr. 1 850 000.

### Beliggenhet og adkomst

Hammeren Boligpark ligger i et stille og rolig boligområde i landlige og naturskjønne omgivelser ca. 5 km utenfor sentrum av Mo i Rana. Innkjøring til boligparken fra Hammergeien via Regnbuen.

På Hammeren er det kombinasjon av bolig og landbruk, og man er omkranset av en flott natur samtidig som man er nær bylivet. Kun en spasertur unna er populære Klokkehagen som er et flott fritidsområde året rundt, som blant annet byr på et fantastisk turløypenett, badeplasser, volleyballbane, plassbygget grill og lekeplass - virkelig et rekreasjonsområde for alle aldersgrupper. Hammeren er tilknyttet Gruben skolekrets, avstand om lag 4 km.

Innkjøring til boligparken fra Hammarveien via Regnbuen. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

### Generell orientering

Leilighetsbygget inneholder totalt 6 leiligheter med 3 leiligheter i hver etasje. Adkomst til leilighetene via svalgang, trapp eller heis (løfteplattform) opp til 2. etasje. Den ledige leiligheten er lett tilgjengelig i 1. etasje med adkomst direkte fra svalgang. Leiligheten inneholder: Entré/ gang, 2 soverom, bad/ vaskerom/ bod, kjøkken og stue i åpen løsning med

utgang til romslig balkong.

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Garasje/Parkering

Med leiligheten medfølger en parkeringsplass i felles carportrekke, samt sportsbod ca. 5 m<sup>2</sup>. Sportsbod har dobbel stikkontakt. Strøm ved parkeringsplass/sportsbod følger leilighetens strømmåler. Det er forberedt for elbillading på hver parkeringsplass som følger leiligheten med trekkør. Eventuell montering, kabling og kjøp av lader ordnes og bekostes av kjøper.

### Fremdriftplan og ferdistillelse

Leiligheten er ferdigstilt og klar for overtagelse. Overtagelsesdato avtales i forbindelse med signering av midlertidig kjøpekontrakt.

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

1824 m<sup>2</sup>

### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Felles eiendomstomt ca. 1 824 m<sup>2</sup> i henhold til matrikkelbrev.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og ved inngangssone, plen er innsådd.

## Leveranse

### Kjøkken

Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv, vegger og himling med gips/tre som er sparklet og malt. Varmekabler. Kjøkkeninnredning fra HTH med integrert platetopp og stekeovn, samt kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Ett greps kjøkkenbatteri (Oras Classica eller tilsvarende). Benkarmatur og doble stikkontakter.

### Bad

Flislagte gulv og vegger. Mosaikk i nedsunken dusjgrube, samt ett felt på vegg. Himling med gips som er sparklet og malt. Varmekabler. Baderomsinnredning fra HTH i hvit, glatt utførelse. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med rette innadslående dører. Dobbelt stikkontakt. Speilbelysning. Takarmatur. Uttak for vaskemaskin og stikk for tørketrommel.

### Andre oppholdsrom

Gang:  
Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv, flis i inngangssone. Varmekabler. Vegger og himling med gips/tre som er sparklet og malt. Takarmatur og stikkontakter.

### Stue:

Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv. Varmekabler. Vegger og himling med gips/tre som er sparklet og malt. Doble og enkle stikkontakter. Uttak for tv/ internett. Utgang til balkong.

### Soverom:

Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv. Vegger og himling med gips/tre som er sparklet og malt. Takarmatur og doble stikkontakter.

### Garderober:

Garderober leveres ikke. Forslag til plassering er

skissert i vedlagt tegning.

Innerdører:

Innvendige kompakte dører (Harmonie eller tilsvarende) med demplis på karm. Hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av stål. Hvitmalte karmen og gerikter.

Listverk:

Gulvlist og gerikter (listverk) leveres ferdigmalt i lys farge eller eikelister. Stifte hull vil være synlig.

Listefritt mellom vegg og himling.

Elektrisk anlegg:

Leilighetene leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er behov for å legge åpent. Stikkontakter i leilighetene plasseres generelt 15 cm over gulv der annet ikke er beskrevet. Brytere plasseres generelt ca. 100 cm over gulv. Det leveres egen strømmåler for hver leilighet. Alle leiligheter leveres forberedt for kabel-tv og internett.

Balansert ventilasjon:

Leiligheten leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat avtrekk fra kjøkkenhette.

**Diverse**

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

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

**Konstruksjon**

Bygget er levert etter TEK 17 bygningsstandard, og er oppført etter gjeldende lover og forskrifter. Konstruksjonen er oppført med tre og eller betong i

etasjeskiller - løsning ikke avklart. Dobbel bindingsverk i tre mellom leilighetene. Vinduer og dører i leilighetens yttervegger utføres som vinduer/ balkongdører med energiglass i henhold til forskriftskrav. Vegger hvor det er trepanel vil bli levert med Royalimpregnert kledning. Noe malt kledning som er grunnet og malt 2 strøk der uttrykket på bygget tilsier at det skal være malt kledning. Det kan bli noe bruk av malt brannpanel der det er brannkrav som leveres ferdig behandlet, samt noe innslag av fasadeplater. Trevirke påsvalgang og balkong inkludert rekkverk leveres impregnert fra fabrikk, og må behandles av kjøper. Takoverbygde balkonger med utelampe og dobbel stikkontakt. Generelt anses balkonger som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær. Drypping på ytterkant underliggende balkong kan forekomme.

**Ventilasjon**

Leiligheten leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat avtrekk fra kjøkkenhette.

**Kabel-TV/bredbånd**

Det er inngått avtale med Fiber Signal Altibox, pakkelsøsning Fiberaksess. Med fiberaksess blir boligen levert forberedt med alle tekniske installasjoner, der det ikke er forhåndsbestemt en felles pakkelsøsning for hele borettslaget. Hver enkelt beboer skreddersyr/kjøper de produktene man selv ønsker direkte hos leverandør.

**Energimerking**

B - RØD.

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

**El-anlegg**

Leilighetene leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er behov for å legge åpent. Stikkontakter i leilighetene plasseres generelt 15 cm over gulv der annet ikke er beskrevet. Brytere plasseres generelt ca. 100 cm over gulv. Det leveres egen strømmåler for hver leilighet. Alle leiligheter leveres forberedt for kabel-tv og internett.

**Oppvarming**

Leiligheten leveres med elektriske varmekabler i alle rom foruten soverom. For øvrig er det balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

## Økonomi

**Kommunale avgifter / renovasjon**

Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via fellesutgiftene/realsameiet.

Det er avsatt eget område for renovasjon ved inn-/utkjøring til boligparken.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

**Informasjon formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og 70 prosent av overskytende markedsverdi.

For sekundærbolig gjelder følgende:

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

## Borettslaget

**Forretningsfører**

Helgeland Bbl

**Organisasjonsform**

Borettslaget, Hammeren Boligpark borettslag, består p.t. av totalt 24 andelsleiligheter med Helgeland BBL som forretningsfører. Dette sikrer trygg drift av din bolig. Borettslag er egne juridiske enheter og eies av dere som bor der. Borettslaget styres av generalforsamlingen og borettslagets eget styre. Generalforsamlingen er et møte med alle eierne (andelshavere) i borettslaget og møtes normalt en gang i året. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

P.t. består borettslaget av to leilighetsbygg med 6

enheter i hvert bygg, samt fire rekkehus med 3 enheter i hvert trinn.

Kjøper må være/bli medlem hos Helgeland BBL. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-, hver enkelt andelseier må tegne medlemskap.

Eventuell utleie av leiligheten krever samtykke fra borettslagets styre. Det er begrensninger for utleie utover 3 år, jfr. Borettslagsloven.

Det kan være begrensninger for juridiske personer å eie andel i borettslaget. Juridiske personer som vurderer kjøp må kontakte og rådføre seg med megler.

Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

#### **Felleskostnader**

Felleskostnader er pr. 27.01.26 kr. 13 696, og fordeler seg slik:

Felleskostnader kr. 4 377

A-konto rente kr. 9 067

Leie av Robotklipper kr. 252

Felleskostnader inkluderer blant annet vannavgift, eiendomsskatt, renovasjon, felles forsikring, forretningsførerhonorar, utvendig stell, avsetting vedlikehold, rentekostnader fellesgjeld og kostnader til realsameiet for blant annet brøyting og vedlikehold av vei.

Dersom det i etterkant inkluderes flere tjenester i fellesutgiftene vil dette kunne påvirke fellesutgiftenes størrelse.

Egen strøm er ikke inkludert i fellesutgiftene.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

I tillegg til innskuddet, overtar kjøper andel av fellesgjeld som er knyttet til den andelen som er kjøpt. Vi gjør oppmerksom på at fellesutgiftene vil øke når avdragene begynner å løpe fra år 11. Fellesutgiftene kan også endres ved en renteendring, og eventuelle endringer i lånevilkårene. Det gis mulighet for at borettslaget kan tilknyttes ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at ordningen kun kan benyttes dersom fellesgjelden har flytende rente, og at innbetalingen ikke kan reverseres. Borettslaget 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.

Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 27.01.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 130 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033

( siste termin 30.06.2063 )

Flytende renter

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033

utgjøre ca kr 2 541,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 27.01.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035

( siste termin 31.12.2064 )

Flytende rente

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Alle andelene i borettslaget må være solgt før borettslaget kan søkes innmeldt i sikringsordning.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og ordensregler for borettslaget ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er pliktig til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler. I enkelte borettslag må det påregnes dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

#### **Realsameie**

Det er opprett et realsameie for Hammeren boligpark som alle eierne i boligparken blir en del av, og hver andel får eierandel 1/52. Vedtekter for realsameiet samt driftsbudsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven, og omfatter blant annet; vedlikehold av vei og lekeplass, drift felles renovasjonsanlegg, brøyting, strøing og eiendomsskatt. Årlig kostnad er hensyntatt i borettslagets driftsbudsjett og betales via månedlige felleskostnader.

#### **Oppsummering generalforsamling**

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 08.04.25:

- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

- Årsregnskapet godkjennes.

- Innkommen sak, orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler. Generalforsamlingen skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet. Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen. I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt. Styrets innstilling er tatt til orientering.

- Valg av styremedlem.
- Valg av varamedlem.
- Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.
- Valg av delegert til Helbo's generalforsamling.
- Styrehonorar utbetales med kr 25.000 i perioden.

Fordeling av honoraret fastsettes av styret. Fullstendig protokoll ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtatte og planlagte endringer kan påvirke størrelsen på felleskostnadene.

I henhold til husordensreglene (ligger vedlagt i salgsoppgaven):

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **Forkjøpsrett**

Dette er førstegangs overdragelse av nybygg, og forkjøpsretten er derfor ikke gjeldende. Ved et

eventuelt senere salg vil regler vedrørende forkjøpsrett bli gjeldende.

#### Godkjenning av ny andelseier

Ervervet av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

#### 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.

## Offentlige forhold

#### Tinglyste heftelser

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser som følger eiendommens matrikkel:

- 1899/900079 Jordskifte
- 1965/4530 Jordskifte
- 1967/3842 Elektriske kraftlinjer
- 1972/4368 Bestemmelse om bebyggelse
- 1975/559 Jordskifte
- 1981/1799 Jordskifte
- 1983/7477 Erklæring/avtale Televerket
- 1986/2981 Jordskifte
- 1993/3183 Jordskifte
- 1994/6894 erklæring/avtale elektriske kraftlinjer
- 2018/362442 Bestemmelse om vannledning
- 2018/362442 Bestemmelse om kloakkledning
- 2019/34443 Bestemmelse om vann/kloakk
- 2019/34443 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
- 2023/112222. Pantedokument Beløp: NOK 16 000

000 Panthaver: DNB BANK ASA  
- 2024/1686559 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK  
Beløp: NOK 42 846 800 Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap, jf. lov om burettslag §2-11, 1.ledd  
- 2024/2237700 PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 11 725 200 Panthaver: DNB BANK ASA

Grunnbok samt tinglyste erklæringer kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Andelene vil være fri for økonomiske heftelser.

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

#### Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.08.2023.

Det er i tillatelsen fra Rana Kommune presisert at gjenstående arbeider mot ferdigattest er som følger: Mindre arbeid innomhus. Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse: Ferdigstilling av øvrige tiltak i samme rammetillatelse.

Det er utbygger/selger sitt ansvar å fremskaffe ferdigattest.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikkledninger. Privat vei innad i boligparken.

#### Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med PlanID 3074, detaljregulering for Hammeren øst for idrettsplass. Plan datert 14.10.2016, sist revidert 18.10.2017. Området er regulert til blant annet boligbebyggelse, energianlegg, renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg og turveg. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjeldende kommuneplan KDP2013. Kommunedelplan for Mo og Omegn. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 16.06.2014. Kommuneplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

#### 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.

## Generelle kjøpsbetingelser

#### Lovanvendelse

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

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. 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, 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.

#### **Arealberegninger**

Tegning og arealer:

Tegning ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tegning inneholder tidligere arealbenevnelser, og er kun vedlagt for å vise leiligheten sin planløsning og beliggenhet i bygget. Dagens gjeldende arealbenevnelser er oppgitt nedenfor.

Arealene er oppgitt av selger/ arkitekt på grunnlag av NS3940(2023).

Bra-i: 68,7 m<sup>2</sup>

Bra-e: 5,0 m<sup>2</sup>

TBA: 15 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.

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

#### **Forbehold fra utbygger**

I tillegg til forbehold beskrevet i vedlagt leveransebeskrivelse gjelder følgende:

- Utbyggers leveransebeskrivelse gjelder foran tegninger, salgsoppgave, illustrasjoner og internettopplysninger.

- I nye bygg vil det normalt oppstå riss i og ved skjøter og sammenføyninger p.g.a. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget. Eventuelle riss og små merker på behandlet overflater blir flikket, ikke overmalt.

#### **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

#### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon kr. 45 000

Oppgjørshonorar kr. 3 125

Utarbeidelse ny salgsoppgave kr. 12 500

Visningshonorar kr. 1 875

Grunnboksutskrift kr. 240

Selger dekker alle utlegg.

Alle priser er inkludert mva.

#### **Kjøpekontrakt**

Det tas forbehold om at meglers standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen, og at skjøte tinglyses i kjøpers navn.

#### **Ansvarlig megler**

Susanne Møgster Dahle

Eiendomsmegler MNEF

susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Tlf: 901 76 857

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,

organisasjonsnummer 979159722

Ole Tobias Olsens gate 5,

#### **Salgsoppgavedato**

17.02.2026



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hammeren Boligpark borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 19:00  
- Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo i Rana.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Henrik Lyngås

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører, Jørn Sandstedt.

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Jørgen Gauthun Frøseth

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 18 personer, av disse 13 med stemmerett. Det forelå ingen fullmakter.

Til sammen 13 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt. Det ble diskutert omkring at området rundt de ferdigstilte boligene bør sikres av grunneier.

**Vedtak:**

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt. Årsregnskapet med revisors beretning

ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

*Sak innmeldt av Bente Haslevang.*

1. Orienteres det om bruk av fellesskapets penger? Ser at styret/styreleder har dekket kostnader for styrets medlemmer i forsikringssak på 37 000 (egenandel 10 000). Bør ikke avgjørelser om bruk av fellesskapets penger utover egenandel tas av medlemmene i generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling? Hvem er rådgiver i slike saker? Hvor er søknad/dokumentasjon? Både MOBO og revisor har sendt brev om borettslagets svake økonomi.
2. ordensregler og alle endringer av disse bør gjennomgås og vedtas av medlemmene i møte i generalforsamling.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet.

Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen.

I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt.

Styrets innstilling er tatt til orientering.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg  
Stig-Johnny Thomassen

**Vedtak:**

Stig-Johnny Thomassen ble gjenvalgt.

Espen Ruud velges som nytt styremedlem.

### 5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang  
Kirsti Hasselberg

**Vedtak:**

Følgende ble valgt:  
Bente Haslevang

### 5.3 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pristilbud på revisortjenester. Boligbyggelaget anbefaler at revisor med laveste pris velges.

#### Vedtak:

Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

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

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

#### Vedtak:

Henrik Lyngås.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

#### Vedtak:

Styrehonorar utbetales med kr 25.000 i perioden.

Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

## Protokoll for Hammeren Boligpark borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Hansen Lyngås (sign.)	08.04.2025
Sekretær	Jørn Sandstedt (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Jørgen Gauthun Frøseth (sign.)	08.04.2025

Til eierne i  
Hammeren Boligpark borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 08.04.2025 Kl. 19:00

Møtested:

Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo  
i Rana



**Innkalling til generalforsamling i Hammeren  
Boligpark borettslag**

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 08.04.2025 19:00 i Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo i Rana

**Til behandling foreligger følgende saker**

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av revisor
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Som møteleder velges ...

### 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 følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

*Sak innmeldt av Bente Haslevang.*

- Orienteres det om bruk av fellesskapets penger? Ser at styret/styreleder har dekket kostnader for styrets medlemmer i forsikringssak på 37 000 (egenandel 10 000). Bør ikke avgjørelser om bruk av fellesskapets penger utover egenandel tas av medlemmene i generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling? Hvem er rådgiver i slike saker? Hvor er søknad/dokumentasjon? Både MOBO og revisor har sendt brev om borettslagets svake økonomi.
- ordensregler og alle endringer av disse bør gjennomgås og vedtas av medlemmene i møte i generalforsamling.

### Forslag til vedtak:

- all bruk av fellesskapets midler utover egenandel, til dekning av medlemmenes utgifter i forsikringssaker skal avgjøres i generalforsamlingen/ekstraordinær generalforsamling etter skriftlig søknad fra medlemmet. Det skal alltid orienteres om bruk av fellesskapets midler!
- ordensregler og endringer skal alltid gjennomgås og avgjøres på generalforsamling.

### Styrets innstilling:

- Generalforsamlingen blir alltid orientert om bruk av fellesskapets midler, ved at årsregnskapet legges fram for generalforsamlingen hvert år. Det er også slik at generalforsamlingen skal godkjenne årsregnskapet. Borettslagets forsikring gjelder for alle boliger i borettslaget, og verken generalforsamlingen eller styret kan bestemme at forsikringen ikke skal brukes i skadesaker, unntak er hvis kostnaden for skaden er lavere enn egenandelen.
- I generalforsamling 2024 fikk styret i oppdrag å oppdatere ordensreglene i henhold til vedtak i generalforsamlingen. Ordensreglene følger vedlagt.

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg  
Stig-Johnny Thomassen

### 5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang  
Kirsti Hasselberg

### 5.3 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet pristilbud på revisortjenester. Boligbyggelaget anbefaler at revisor med laveste pris velges.

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

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

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

## Årsrapport Hammeren Boligpark borettslag 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Henrik Hansen Lyngås  
 Styremedlem, Tove Pedersen Hasselberg  
 Styremedlem, Stig-Johnny Thomassen  
 Varamedlem styre, Bente Haslevang  
 Varamedlem styre, Kirsti Hasselberg

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 nyansettelse i borettslaget.

### Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært utført vanlig styrearbeid.

### Lagets drift og økonomi

Hammeren Boligpark borettslag består av 24 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP0003553208.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.03.2025

For Styret i Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 Hammeren Boligpark borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		930 065	639 496	822 232	1 126 893
Ekstratillegg fellesareal		17 754	0	0	36 288
IN andel renter og avdrag		2 954 480	1 900 227	3 036 552	3 441 272
Andre inntekter	1	10 560	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 912 859</b>	<b>2 539 723</b>	<b>3 858 784</b>	<b>4 604 453</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Personalkostnader	2	1 275	275	0	1 275
Styrehonorar	3	25 000	5 400	25 000	25 000
Revisjonshonorar	4	6 188	4 725	4 900	6 500
Forretningsførerhonorar		81 423	65 825	80 600	88 209
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		1 569	37 232	1 600	1 600
Kontingent boligbyggelag		12 800	11 200	8 400	12 000
Drift/vedlikehold	5	336 494	187 365	255 900	313 025
Drift/vedlikehold heiser	5	31 813	12 441	28 000	29 400
Kabel-tv/internett		23 185	18 172	25 200	28 800
Forsikringer	6	139 595	89 788	135 691	169 116
Kommunale avgifter		387 750	155 606	220 200	393 972
Fellesstrøm		9 583	7 601	11 700	11 700
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	529	15 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 033	559	1 300	800
Telefon og porto		75	257	700	400
Drift maskiner		259	0	0	0
Andre driftskostnader	7	20 327	2 912	6 100	38 888
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 078 368</b>	<b>599 886</b>	<b>820 291</b>	<b>1 130 685</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 834 492</b>	<b>1 939 836</b>	<b>3 038 493</b>	<b>3 473 768</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		35 568	18 507	1 200	5 000
Rentekostnader		2 960 326	1 911 485	3 036 552	3 441 272
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-2 924 758</b>	<b>-1 892 978</b>	<b>-3 035 352</b>	<b>-3 436 272</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>-90 266</b>	<b>46 859</b>	<b>3 141</b>	<b>37 496</b>
Overført udekket tap		-90 266	0	0	0
Overført til dekning av udekket tap		0	46 859	0	0

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		3 595 000	3 595 000
Bygninger		99 625 000	83 140 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>8</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		25 735	28 874
Periodisering kostnader		207 983	135 587
Andre fordringer		0	8 466
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	119 945	81 703
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>353 663</b>	<b>254 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>103 573 663</b>	<b>86 989 630</b>

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		120 000	105 000
Overkurs andelskapital		15 000	0
Udekket tap		-116 714	-26 448
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	60 373 200	50 602 200
Borettsinnskudd	12	42 846 800	36 132 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 528	14 494
Mellomregning		0	18
Leverandørgjeld		231 046	138 275
Påløpte renter		88 804	23 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 377</b>	<b>176 078</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 555 377</b>	<b>86 911 078</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>103 573 663</b>	<b>86 989 630</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>

Hammeren Boligpark borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Henrik Hansen Lyngås  
Styreleder

Stig-Johnny Thomassen  
Styremedlem

Tove Pedersen Hasselberg  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

## Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

## Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter er innbetaling fra andelseiere for etablering av strøm til robotgressklippere.

## Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 275	275
<b>Sum</b>	<b>1 275</b>	<b>275</b>

## Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

## Note 3 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 25 000,- herav til styrets leder kr 12 500,-.

## Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 188	4 725
<b>Sum</b>	<b>6 188</b>	<b>4 725</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 5 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6601 Drift/vedlikehold bygg	66 680	0
6602 Drift/vedlikehold VVS	21 900	13 350
6603 Drift/vedlikehold elektro	10 550	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	95 628	75 173
6610 Drift/felleskostnader Sameiet Hammeren Boligpark	131 736	98 842
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
6608 Drift/vedlikehold heis 6-mannsbolig	31 813	12 441
<b>Sum</b>	<b>368 307</b>	<b>199 806</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 6 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	139 595	89 788
<b>Sum</b>	<b>139 595</b>	<b>89 788</b>

### Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6400 Leie robotgressklippere	17 770	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	900
7720 Generalforsamling	762	630
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	1 796	1 382
<b>Sum</b>	<b>20 327</b>	<b>2 912</b>

### Note 8 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	3 595 000	3 595 000	0	0	3 595 000	2021
Bygninger	99 625 000	83 140 000	16 485 000	0	99 625 000	2021-2024
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>103 220 000</b>	<b>86 735 000</b>	<b>16 485 000</b>	<b>0</b>	<b>103 220 000</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Tomt

Tomten er vurdert til kr 3 595 000,-.

### Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.55.47276	119 945	81 703
<b>Sum</b>	<b>119 945</b>	<b>81 703</b>

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

### Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	120 000	105 000
Overkurs andelskapital	15 000	0
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-26 448	-73 307
Årets resultat	-90 266	46 859
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 24.

### Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Byggetrinn R4 (andel 22,23,24)	Bygninger
Lånenummer:	<b>16369189208</b>	<b>16367658413</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2064	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	9 771 000	50 602 200
Lånesaldo 01.01:	0	50 602 200
Avdrag i perioden:	0	0
Opptak i perioden:	9 771 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>9 771 000</b>	<b>50 602 200</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 771 000	50 602 200

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367658413	2	2 934 000	5 868 000
	1	2 814 000	2 814 000
	2	2 699 400	5 398 800
	1	2 639 400	2 639 400
	1	2 574 000	2 574 000
	1	2 550 000	2 550 000
	1	2 514 000	2 514 000
	1	2 430 000	2 430 000
	1	2 394 000	2 394 000
	1	2 370 000	2 370 000
	3	2 250 000	6 750 000
	1	2 160 000	2 160 000
	1	2 130 000	2 130 000
	1	2 100 000	2 100 000
	2	2 010 000	4 020 000
	1	1 890 000	1 890 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369189208	2	3 297 000	6 594 000
	1	3 177 000	3 177 000
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 16367658413 har første avdrag 30.12.2033 med kr 327 890	2	2 934 000	3 169
	1	2 814 000	3 039
	2	2 699 400	2 915
	1	2 639 400	2 850

### Pantegjeld

	1	2 574 000	2 780
	1	2 550 000	2 754
	1	2 514 000	2 715
	1	2 430 000	2 624
	1	2 394 000	2 585
	1	2 370 000	2 560
	3	2 250 000	2 430
	1	2 160 000	2 333
	1	2 130 000	2 300
	1	2 100 000	2 268
	2	2 010 000	2 171
	1	1 890 000	2 041
Lån 16369189208 har første avdrag 30.06.2035 med kr 63 314	2	3 297 000	3 561
	1	3 177 000	3 431

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

### Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	42 846 800	36 132 800
<b>Sum</b>	<b>42 846 800</b>	<b>36 132 800</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 103 220 000,- er stillet som sikkerhet for pantelikret gjeld som utgjør kr 103 220 000,- pr. 31.12.

### Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>78 552</b>	<b>31 693</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-90 266	46 859
Avdrag langsiktige lån	0	-36 622 200
Påkostninger	-16 485 000	-24 050 000
Opptak av langsiktig gjeld	9 771 000	50 602 200
Innbetalt borettsinnskudd	6 714 000	10 070 000
Andelskapital	15 000	0
Annen innskutt egenkapital	15 000	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-60 266</b>	<b>46 859</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	353 663	254 630
Kortsiktig gjeld	-335 377	-176 078
<b>Disponible midler</b>	<b>18 286</b>	<b>78 552</b>

## Resultat og balanse med noter for Hammeren Boligpark borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Hammeren Boligpark borettslag

Styreleder	Henrik Hansen Lyngås (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stig-Johnny Thomassen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tove Pedersen Hasselberg (sign.)	12.03.2025



Til generalforsamlingen i Hammeren Boligpark borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Mo i Rana, 26. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Elias Kosmo Larsen  
Statsautorisert revisor

NBBL-dok. nr. 2.06  
Sist endret 13.05.2016

## **ORDENSREGLER FOR HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG**

SIST ENDRET AV STYRET 18.03.2025

### **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseierne kan montere solmarkise på egen balkong. Det må sørges for fagmessig montering og forsvarlig innfesting. Innkjøp, montering og vedlikehold utføres av andelseier.

Ved forsikrings-skade som utløser egenandel, belastes egenandelen andelseier der skaden har oppstått som følge av uaktsomhet fra andelseier.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### **Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:**

##### **Utebod:**

- Inntil 15kvm
- Felles design for alle leiligheter, (mål og utseende). Avtales med styret ved oppføring av den første uteboden.
- Kan ikke kombineres med Pergola med tak.
- Samme bordkledning som rekkehusene.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må tas hensyn til BYA.

##### **Støttemur:**

- Åpning for bygging av støttemur mellom rekkehusene.
- Andelseierne pålegges å vedlikeholde denne selv.
- Andelseierne står for alle kostnader med dette.
- Muren skal fundamenteres iht. produsentens anbefalinger.
- Det skal benyttes ASAK mini støttemur glatt type.
- Plasseres i tomtegrense mellom rekkehusene.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på begge sider, og bærer alle kostnadene med dette.

##### **Pergola/overbygd terrasse:**

- Inntil 15kvm.
- Felles design. Kan enten være frittstående, eller festes til vegg. Avtales med styret.
- Evt. skillevegger i samme materiale som rekkehuset.
- Vedlikehold utføres av andelseierne.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må ta hensyn til BYA.

##### **Levegger/skillevegger:**

- Det skal benyttes samme bordkledning som rekkehuset.
- Andelseierne står for vedlikehold.
- Andelseierne står for alle kostnader i forbindelse med oppføring og fundamentering.
- Må fundamenteres tilstrekkelig.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

##### **Varmepumper:**

- Plassering avtales med styret.
- Varmepumper kan bare monteres i tilknytning til sin enhet.
- Varmepumpen monteres helst på bakken der det er mulig. Dette på grunn av støy.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmpumpe.
- Dersom det benyttes kanal, må det benyttes sort kanal.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.

##### **Markterrasser rekkehus:**

- Kan benyttes både treverk og stein
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på bakside av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

##### **Følgende regler gjelder for montering av varmpumper i 6-mannsboliger:**

- Plassering av varmpumpe avklares med styret.
- Varmepumpe skal ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra leilighetsskillet.
- Varmepumper kan kun monteres på vegg i egen enhet.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmpumpe.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.
- Utedelen til varmpumpen kan plasseres slik som anvist på skisse nedenfor: (ønskes annen plassering for endeleilighetene, må dette avklares med styret)



#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utført: 27.01.26 Side 1 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	<b>Vår ref.:</b>	206/14
Hammarmyra 16	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	<b>Eiere:</b>	Helgeland Bolig AS
<b>Organisasjonsnr:</b>	926 445 650	<b>Andelsnr:</b> 14

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 13 696

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 377
	A-konto rente	9 067
Objekt:	Leie av Robotklipper ( 1088 - 8 )	252

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 130 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 130 000
Klient ajourf. lån:	60 373 200	Klient gj. s. årsoppg.:	60 373 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 27.01.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 130 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 ( siste termin 30.06.2063 )

Flytende renter

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 2 541,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 27.01.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035 ( siste termin 31.12.2064 )

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henrik Hansen Lyngås

Adresse: Hammarmyra 59

Postnr/-sted: 8626 MO I RANA

Telefon: Mob.: 46969681

E-post: hammerenboligpark.bril@helbo.no

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	4 031	Gjeld:	2 130 000	Andre inntekter:	1 569
		Utgifter:	117 412		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 620 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	14

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Gårds/bruksnr: 23/193, 23/194, 23/191, 23/195, 23/186, 23/188

Bygningstype: 6-mannsbolig

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utført: 27.01.26 Side 2 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	<b>Vår ref.:</b>	206/14
Hammarmyra 16	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	<b>Eiere:</b>	Helgeland Bolig AS
<b>Organisasjonsnr:</b>	926 445 650	

### 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 7248.6

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0003553208

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms 6mannsbolig 6
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

Kabel-tv/internett: Signal Bredbånd AS - Altibox fiberaksess. Ved salg må selger ved utflytting skriftlig si opp sine tjenester hos Signal og evt dekoder skal leveres inn. Kjøper må registrere seg hos Signal, kostnad kr 500.

**ORDENSREGLER  
FOR  
HAMMEREN BOLIGPARK BORETTSLAG**  
SIST ENDRET AV STYRET 18.03.2025

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseierne kan montere solmarkise på egen balkong. Det må sørges for fagmessig montering og forsvarlig innfesting. Innkjøp, montering og vedlikehold utføres av andelseier.

Ved forsikringskade som utløser egenandel, belastes egenandelen andelseier der skaden har oppstått som følge av uaktsomhet fra andelseier.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:

##### Utebod:

- Inntil 15kvm
- Felles design for alle leiligheter, (mål og utseende). Avtales med styret ved oppføring av den første uteboden.
- Kan ikke kombineres med Pergola med tak.
- Samme bordkledning som rekkehusene.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må tas hensyn til BYA.

##### Støttemur:

- Åpning for bygging av støttemur mellom rekkehusene.
- Andelseierne pålegges å vedlikeholde denne selv.
- Andelseierne står for alle kostnader med dette.
- Muren skal fundamenteres iht. produsentens anbefalinger.
- Det skal benyttes ASAK mini støttemur glatt type.
- Plasseres i tomtegrense mellom rekkehusene.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på begge sider, og bærer alle kostnadene med dette.

##### Pergola/overbygd terrasse:

- Inntil 15kvm.
- Felles design. Kan enten være frittstående, eller festes til vegg. Avtales med styret.
- Evt. skillevegger i samme materiale som rekkehuset.
- Vedlikehold utføres av andelseierne.
- Skal ikke være til ulempe for andre beboere. Solforhold mm.
- Plassering avtales med styret.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus. og bærer alle kostnadene med dette.
- Det må ta hensyn til BYA.

##### Leegger/skillevegger:

- Det skal benyttes samme bordkledning som rekkehuset.
- Andelseierne står for vedlikehold.
- Andelseierne står for alle kostnader i forbindelse med oppføring og fundamentering.
- Må fundamenteres tilstrekkelig.
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

#### Varmepumper:

- Plassering avtales med styret.
- Varmepumper kan bare monteres i tilknytning til sin enhet.
- Varmepumpen monteres helst på bakken der det er mulig. Dette på grunn av støy.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmepumpe.
- Dersom det benyttes kanal, må det benyttes sort kanal.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.

#### Markterrasser rekkehus:

- Kan benyttes både treverk og stein
- Andelseierne må sørge for kommunal godkjenning. Dispensasjon fra byggelinje på baksida av rekkehus, og bærer alle kostnadene med dette.

#### Følgende regler gjelder for montering av varmepumper i 6-mannsboliger:

- Plassering av varmepumpe avklares med styret.
- Varmepumpe skal ikke plasseres nærmere enn 1,5 meter fra leilighetsskillet.
- Varmepumper kan kun monteres på vegg i egen enhet.
- Varmepumpen skal monteres uten sjenanser og ulemper for øvrige beboere.
- Andelseier har vedlikeholdsplikt for sin egen varmepumpe.
- Varmepumpen må installeres av godkjent firma.
- Utedelen til varmepumpen kan plasseres slik som anvist på skisse nedenfor: (ønskes annen plassering for endeleilighetene, må dette avklares med styret)



#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

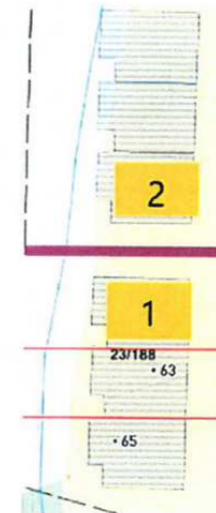
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være låst.

#### Tomtegrense mellom rekkehus:

- Utomhus til hver enhet strekker seg som anvist på tegning med røde streker.
- De som eier endeleiligheter, kan benytte siden av sin enhet, men det skal være minimum 1,5 meter friareal mellom benyttede arealer. Dette området skal være tilgjengelig for alle.



#### 5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

#### 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### 7. Andre bestemmelser

-

#### 8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## VEDTEKTER

for Hammeren Boligpark borettslag org nr. 926 445 650

tilknyttet  
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14.12.2020.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet MOBO Helgeland BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

(4) I tillegg har juridisk eier som, arbeidsgiver, rett til å eie inntil 20% av andelene.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

#### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand

så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **7-2 Borettslagets 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 da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer. Styret kan ha 3. varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.: Ktr.:
	Oppdragsgjver: Helgeland bolig AS		Prosjektansv: GL
	Prosjekt: Hammeren, 6 boliger		Tegn.: TKN
	Tegningstittel: Salgstegning Leilighet B		Korrig.: GL
			Godkj.: .
			Dato: 31.01.22
	Prosjektnr.: 3802-101	Tegn.nr.: A27-02	Målesty: AS
		Rev.: A3	indicated

**ARCON**  
 PROSJEKT AS  
 ARKITEKTER OG  
 RÅDGIVERE INGENIØRER  
 NAMDØS I VERDAL | TRONDHEIM  
 P.O. BOX 100  
 E-POST: arcon@arcon.no  
 WWW.ARCON.NO

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE

# Hammeren Boligpark Trinn 2

## 6 leiligheter

**Byggebeskrivelse**

**29.11.2021**

### 1. GENERELL ORIENTERING

#### BYGGHERRE

Helgeland Bolig AS  
Fridtjof Nansens Gate 21  
8622 Mo i Rana

#### ARKITEKT

Arcon Prosjekt AS

#### TOTALENTREPRENØR

Ikke avklart.

### 1.01 PROSJEKTETS ART OG OMFANG

**Prosjektet Hammeren Boligpark Trinn 2** består av 6 leiligheter. Prosjektet ligger landlig til på Hammeren, ca. 5 km fra sentrum i Mo i Rana.

Byggene oppføres i 2 etasjer, med egen carport og bod. Leilighetene har størrelser på ca. 69-83 m<sup>2</sup>, pluss terrasser.

Felles carport med boder.

Svalgangsløsning med heis (løfteplattform).

### 2. LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

#### 2.01 GENERELT

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer, bl.a.:

- Trapper, heis og adkomstareal
- Boder
- Carporter
- Utvendige tak og fasader
- Utomhus arealer

#### 2.02 FELLES ADKOMST/TRAPPEROM

- Leilighetene har adkomst fra trapp/heisrom. Vegger i ganger og trapperom vil være av malt kledning og eller fasadeplater. Samt noe innslag av royalkledning
- Hovedinngangsparti vil ha postkasser til leilighetene.
- Trapper i trykkimpregnet trevirke og trinn/rekkverk i galvanisert stål.
- Svalganger i trykkimpregnet trevirke som tekkes og tremmegolv.

#### 2.03 PARKERING

Hver leilighet har inkludert parkeringsplass i carport som utbygger fordeler. Ellers i henhold til reguleringsplan/rammesøknad.

#### 2.04 BODER

Hver leilighet vil få egen sportsbod i tilknytning til carporten. Hver bod får en dobbel stikkontakt.

#### 2.05 AVFALLSHÅNDTERING

Det er avsatt egen utvendig plass for avfallsplassering for hele Hammeren Boligpark. Nedgravd avfallssystem.

#### 2.06 UTEAREAL

Arealet blir opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plenarealer tilsås. Borettslaget overtar ansvaret for uteareal ved ferdigstillelse. Det blir 2 spylepunkt for utvendig bruk.

## 2.07 FASADER/KONSTRUKSJON

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisser/fasadetegninger fra arkitekt. Konstruksjonen er oppført med tre og eller betong i etasjeskiller – løsning ikke avklart. Dobbel bindingsverk i tre mellom leilighetene. Vinduer og dører i leilighetenes yttervegger utføres som vinduer/balkongdører med energiglass iht forskriftskrav. Vegger hvor det er trepanel, vil bli levert med Royalimpregnert kledning. Samt noe malt kledning som er grunnet og malt 2 strøk der uttrykket på bygget tilsier at det skal være malt kledning.

Det kan bli noe bruk av malt brannpanel der det er brannkrav som leveres ferdig behandlet. Samt noe innslag av fasadeplater

Impregnert trevirke på svalgang, balkong (inkl rekkverk) vil bli levert impregnert fra fabrikk, og må behandles av kjøper.

Endelig fasadematerialer og fasadeuttrykk vil bli bestemt senere i prosjekteringsfasen.

## 2.08 BALKONGER

Balkonger i tre som tekkes og med tremmegolv. Takoverbygg på balkonger vil bli som vist på tegning. Markiser eller annen type solavskjerming leveres ikke av utbygger. Balkonger anses som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær. Drypping på ytterkant underliggende balkong kan likevel forekomme.

## 3. LEVERANSE Standard LEILIGHETER 3.01 Romskjema

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro Nek 400	Sanitær	Annet
Gang	Parkett 3 stavs hvitlasert eik, flis 30x60 i inngangssone	Gips/tre, sparklet og malt.	Sparklet og malt.	Stikkontakter, Takarmatur.		Varmekabler
Kjøkken	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Sparklet og malt.	Stikk ved tak for lyspkt. Benkarmatur med stikkontakt. Doble stikkontakter.	Ett greps kjøkkenbatteri, Oras classica el. tilsv.	Varmekabler Se eget pkt. vedr. innredninger.
Stue	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Sparklet og malt.	Stikk ved tak for lyspkt. Doble og enkle stikkontakter. Uttak for TV/internett.		Varmekabler Utgang til terrasse / balkong.
Bad	Flis 30x30. Mosaikk i nedsenk dusjgrube	Flis 30x60. Mosaikk i ett felt på vegg i dusjsone	Sparklet og malt.	Takarmatur. Dobbel stikkontakt. Speilbelysning.		Varmekabler
Vask/bod	Flis 30x30.	Flis 30x60.	Sparklet og malt.	Takarmatur. Stikk for tørketrommel	Uttak for vaskemaskin.	Varmekabler
Soverom	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Sparklet og malt.	Doble stikkontakter. Takarmatur.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
Svalgang	Tremmegolv på tre/tekking	Malt kledning/Rekkverk impregnert utførelse	Malt kledning	Utelampe ved ytterdører		
Terrasse/Balkong/	Tremmegolv på tre/tekking		Kledning	Utelampe. Dobbel stikkontakt.		
Heisrom	Gulvbelegg	Gips/tre, sparklet og malt	Sparklet og malt.			Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn / Stikkontakt for støvsuger
Utvendig trapp	Tre med trinn i galvanisert stål	Rekkverk impregnert utførelse	Tre himling			
Carport	Asfalt	Kledning på ytterside/ Ingen kledning innside	Kledning			
Utvendig bod	Betong	Kledning (Ingen kledning på innside – synlig stender)	Ingen kledning på innside – synlig sperre			Dobbel stikkontakt
Arealer utvendig				Ringeknapp ved ytterdør. Nødvendig utvendig lysarmaturer på bygget		Asfaltert gårdsplass/ Belegningsste in ved inngangssone svalgangside.

### 3.02 INNREDNINGER:

Innredninger vil være ca. tilsvarende som vist på plantegninger. Endringer kan forekomme. Møblering er tegnet inn for å vise hvordan det kan innredes og er ikke inkludert. Det er, imidlertid, bare baderoms- og kjøkkeninnredninger som er inkludert. Garderobeskap er ikke inkludert da våre kunder som regel har spesifikke krav til garderobeskap.

### 3.03 GENERELT:

Denne beskrivelsen bør leses sammen med leilighetsplanen. Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Det vil bli utarbeidet egne tegninger for innredning på bad og kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at tegninger, brosjyremateriell, 3D bilder, interiør- og eksteriørbilder, mv kun er ment som illustrasjoner og kan inneholde detaljer som ikke er medtatt i avtalegrunnlaget.

#### Vinduer/dører:

Vinduer og balkongdører leveres som vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte trevinduer (på ytterside)

Ytterdør leveres som tett slett dør med kikkerthull.

Innvendige dører leveres som kompaktdører av god kvalitet (Harmonie eller tilsvarende) med dempest på karm. Lyse/hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av stål, samt hvitmalte karmen og gerikter (stiftehull vil være synlig).

#### Gulv

Gulv på bad, bod/vask og inngangssone leveres flislagt. Øvrig rom i leilighet leveres med hvitlasert eikeparkett.

#### Vegger

Innervegger: Bad, bod/vaskerom leveres med flis. Øvrige vegger av tre/gips males iht fargepalett fra interiørdesigner.

#### Himling

Himlinger leveres i sparklet og malt utførelse – farge hvit. Der tekniske installasjoner krever det, vil det dels bli nedsenkede himlinger, dels innkassinger av kanaler og rør. Disse er ikke nødvendigvis vist på tegning. Overflatene blir av malt tre/gips.

#### Listverk

Golvlister og dørgerikter(lister)leveres ferdig malt i lys farge/eller eikelister, stiftehull vil være synlig.

Listefritt mellom vegg og himling.

#### Bad, bod/vaskerom

Vegghengt toalett leveres i hvitt porselen. Det leveres egen kran og avløp for vaskemaskin. Skapeseksjoner av type hvit glatt eller tilsvarende. 80 cm baderomsinnredning.

Størrelse i henhold til plantegninger. Det leveres dusjhjørne med rette innadslående dører.

#### Ventilasjon/Oppvarming

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Kjøkkenventilator med Plasma filter som renses luften effektivt.

Gang, bad, vask/bod, stue og kjøkken leveres med elektriske varmekabler. Soverom har ikke egen varmekilde.

#### Elektro – TV / internett

Leilighetene leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er behov for å legge åpent. Stikkontakter i leilighetene plasseres generelt 15cm over gulv der annet ikke er beskrevet. Brytere plasseres generelt ca 100cm over gulv. Det leveres egen strømmåler for hver leilighet.

Alle leilighetene leveres forberedt for TV og internett. Leverandør Signal bredbånd.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning er designet av interiørdesigner og leveres i et moderne uttrykk Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsler er fast og kan ikke endres. Det leveres integrert platetopp, stekeovn, kjøl-/ fryseskap og oppvaskmaskin.

### 4.04 Nøkkelsystem, Tele- og sikkerhetsanlegg, brann

#### Nøkkelsystem:

Nøkkelsystemet er utformet slik at alle dører som leilighetseieren har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder utvendig bod, postkasser og inngangsdør.

#### Tele- og sikkerhetsanlegg:

Følgende er medtatt for leiligheter:

- Det leveres ringeklokke med plass for navn ved ytterdør til hver leilighet.
- Brannslukning iht. forskrift.
- Systemnøkler

### 4.05 Rengjøring

Leilighetene og fellesarealene leveres ryddet og rengjort (byggvask). Finvasken må kjøper dermed utføre selv.

### 5. Tilvalg/Endringer

Andre utførelser og kvaliteter vil kunne avtales med utbygger. Evt. endringer/tilvalg har kostnadmessig konsekvens for kjøper. Utbygger / entreprenør tar et påslag på 10% alle endringer.

Tilleggs- / endringsarbeider betales ved overtagelse, og vil bli spesifisert i en sluttoppgjørsoppstilling til den enkelte kjøper (avtaleforhold direkte mellom kjøper og entreprenør).

Endringene skal ikke redusere byggets eller eneboligenes kvalitet av betydning.

Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Hver enkelt vil få anledning til å gjøre tilvalg mot en prisjustering innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkenfront og benkeplater innenfor leverandørens utvalg.
- Annen type baderomsfront innenfor leverandørens utvalg.
- Eventuelle garderobeskap.
- Annen type parkett innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type flis innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type innerdører innenfor spesifiserte tilvalg
- Ekstra kontakter, doble eller 4-veis utover standard oppsett.

- Diverse sanitærutstyr (Blandebatteri, dusjgarnityr etc)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg enn standard.
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd utover standard plassering
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig.
- på soverom.
- Ladepunkt for elbil/sykkel på parkeringsplass som følger enheten.

Kjøper vil bli innkalt til et felles tilvalgsmøte med totalentreprenør for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av leiligheten.

Følgende endringer tillates ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegg
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

## 6. Forbehold

Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørring og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet som vil opptre ved ulike årstider.

Sprekkdannelse i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon. Reklamasjon på sprekker i ferdige overflater vil kun bli tatt til følge dersom det kan påvises konstruksjonsmessige feil, eller feil utførelse i byggeperioden.

I hjørner kan det oppstå sprekk og riss som følge av normal tørk og krymp av bygningsmaterialer.

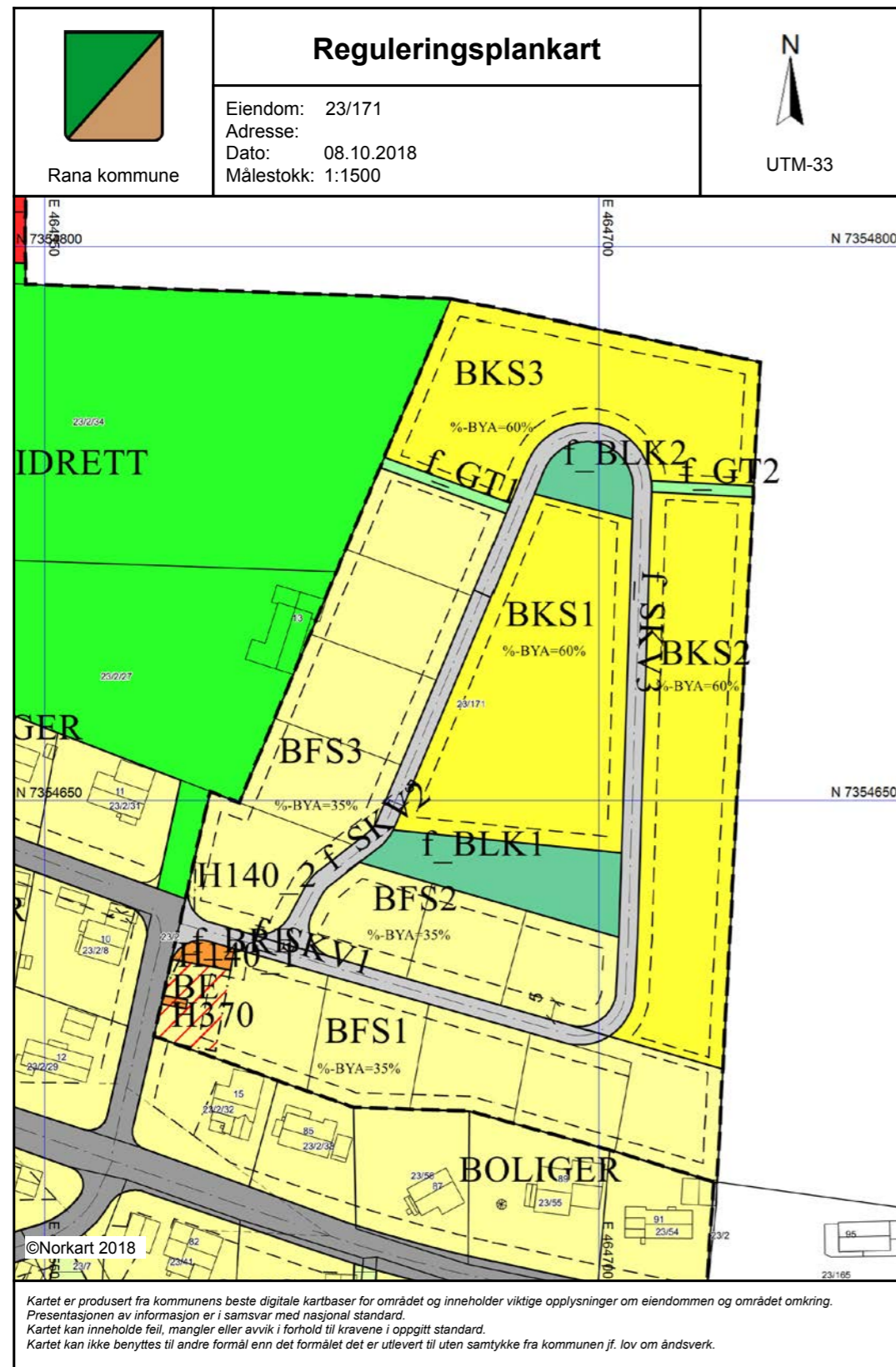
Det tas forbehold om justeringer i materialvalg uten at dette forringer kvaliteten.

Det tas forbehold om at det kan bli foretatt endringer i denne leveringsbeskrivelsen som følge av endring i offentlige krav og endelige offentlige godkjenninger, samt at det pr. dato gjenstår noe prosjektering, videre bearbeiding og detaljering ved arkitekt og rådgivere. Eventuelle endringer skal ikke i vesentlig grad endre leilighetens verdi.

Det tas forbehold om at planskisser og illustrasjoner kun er ment som et forslag, og at den endelige leveransen kan avvike fra dette. Der det er avvik mellom planskisser og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Utstyr som er vist på tegninger for å illustrere møbleringsmuligheter osv., men som ikke er omtalt i denne beskrivelsen, er ikke inkludert i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av uteomhusareal, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige og innvendige fellesarealer.





RANA KOMMUNE  
Plankontoret

PlanID  
**3074**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL  
DETALJREGULERING FOR HAMMEREN, ØST FOR  
IDRETTSPLASS**

Plan vedtatt  
**16.11.17**

Plan datert: 14.10.16 Bestemmelser datert: 14.10.16  
 Sist revidert: 18.10.17 Sist revidert: 18.10.17

**§ 1  
GENERELT**

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

**REGULERINGSFORMÅL** Følgende reguleringsformål inngår:

	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
<b>1. BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>		
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	BFS	1111
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	BKS	1112
Energianlegg (trafo)	BE	1510
Renovasjonsanlegg	BRE	1550
Lekeplass (2)	BLK	1610
<b>2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>		
Kjøreveg (3)	SKV	2011
<b>2. GRØNNSTRUKTUR</b>		
Turveg (2)	GT	3031
<b>HENSYNSSONER</b>		
RpSikringSone: Frisikt (2)	H140	140
RpFareSone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (2)	H370	370

**§ 2  
FELLESBESTEMMELSER**

**AUTOMATISK FREDATILKUNNSMINNER** Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider/anleggsarbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om

	<i>kulturminner».</i>
<b>SITUASJONS-PLAN</b>	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
<b>UTOMHUSPLAN</b>	Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:500. Illustrasjonsplanen skal vise disponering av utearealet med hensyn til: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Areal for uteopphold (eks bord, benker, lekeapparat)</li> <li>- Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer</li> <li>- Innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus</li> <li>- Belysning</li> <li>- Areal for snølagring</li> <li>- Vegetasjons (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/ved som skal beplantes)</li> </ul> <p>Det bør søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate og felles arealer.</p> <p>Illustrasjonsplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.</p>
<b>UNIVERSELL UTFORMING</b>	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming, i henhold til byggt teknisk forskrift, og tilpasses de brukergrupper som skal benytte boenhetene.
<b>UTEOPPHOLDS-/LEKEOMRÅDE</b>	Areal avsatt til lek og rekreasjon f_BLK 1 og 2 er felles for alle boenhetene i område og skal ha hensiktsmessig utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
	Areal avsatt til lek skal minimum utstyres med sittebenk, sandkasse og huske.
	Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer. Lekeplasser skal også sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).
<b>SIKTLINJER</b>	Beplantning av svartelistete arter tillates ikke.
<b>AVKJØRSLER</b>	Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.
	Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter. Maksimal tillatt bredde på avkjørselen er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i vinkel tilnærmet 90° og om mulig skal avkjørsler ha et slakt fall bort fra veien. Mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert.
	Nødvendig siktkrav ved avkjørsel skal være vist på situasjonsplan.
<b>OPPFYLING/HØYDENIVÅ FOR BYGNINGER</b>	Vegen er den førende høydeanvisningen i planområdet. Innenfor areal avsatt til bolig, skal bebyggelsens høyde (ok gulv) ikke overstige fall eller stigning på maksimalt 1:12 fra kotehøyde på ferdig opparbeidet veg ved avkjørsel til hver

enkelt boenhet.

Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 m. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes.

**GEOTEKNIKK** Bygge- og anleggsarbeid skal til en hver tid følge premissette satt i geoteknisk rapport 418171-RIG-RAP001 datert 04.10.2017.

**OVERVANNSHÅNTERING** Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett.

Det tillates at det anlegges overvannsrøft mellom formålsgrænse og byggegrense om dette er nødvendig. Dette skal fremgå av situasjonsplan.

Det skal utarbeides en egen VA-plan i henhold til kommunens veiledende tekniske bestemmelser som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst, gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte. Eventuelle flomveier skal også vises. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.

### § 3 REKKEFØLGE

- REKKEFØLGE**
- a. Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS1 og BFS2 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, sløkkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.
  - b. Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS3, BKS1, BKS2 og BKS3 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, sløkkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.
  - c. Før det kan gis ferdigattest for tiltak i planområde skal felles renovasjonsløsning (f\_BRE) og lekeplass (f\_BLK1) være etablert.
  - d. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS1 og BFS2 skal felles kjøreveg (f\_SKV1) være etablert med fast dekke.
  - e. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS3 og BKS1 skal felles kjøreveg (f\_SKV2) være etablert med fast dekke.
  - f. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal felles kjøreveg (f\_SKV3) være etablert med fast dekke.
  - g. Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal lekeplass (f\_BLK2) være etablert.

### § 4 EIERFORM

**EIERFORM** Renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg og turveg f\_BRE, f\_BLK1, f\_BLK2, f\_SKV1, f\_SKV2, f\_SKV3 og f\_GT har felles eierform. Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

**§ 5  
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

a. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse.

**BYGGE-  
HØYDE**

Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims-/mønehøyde i følge tabell målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget:

	maksimal gesimshøyde flatt tak/saltak	maksimal gesimshøyde pulttak	maksimal mønehøyde	BYA
Boliger uten sokkel	7,5 m	8 m	8 m	Se BYA
med sokkel	8,5 m	9,5 m	9,5 m	Se BYA
Garasjer	3,5 m	4,5 m	4,5 m	Se BYA

**TILLAT  
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35% av regulert tomt.

**UTFORMING**

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

**TILBYGG/  
ARKER/  
TAKOPPBYGG**

Der bebyggelsen har skråtak tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg

**GARASJER/  
BILOPP-  
STILLING**

Det skal avsettes parkeringsareal for minst en garasje-/carportplass og en biloppstillingsplass pr. boenhet. Biloppstillingsplass kan være foran garasje/carport, hvis det er plass på egen tomt. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m<sup>2</sup>.

Situasjonsplan skal vise hvordan parkeringsbehovet er løst, og at det er avsatt nok snuareal for bil på egen tomt. Situasjonsplan skal i tillegg vise avsatt areal for dobbeltgarasje pr. tomt.

**UTEOPPHOLDS-  
AREAL**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god form
- ikke være støyutsatt
- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol

b. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse.

**BYGGE-  
HØYDE**

Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims-/mønehøyde i følge tabell målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget:

	maksimal gesimshøyde flatt tak/saltak	maksimal gesimshøyde pulttak/møne saltak	BYA
Kjedede boliger	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Rekkehus	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Flermanns-boliger	8,5 m	9,5 m	Se BYA
Garasjer	3,5 m	4,5 m	Se BYA

**TILLAT  
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av regulert tomt.

**UTFORMING**

Bebyggelsen skal ha pulttak, flatt tak, eller saltak, men forskjellige takformer kan ikke blandes uten at det gir et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

**TILBYGG/  
ARKER/  
TAKOPPBYGG**

Der bebyggelsen har skråtak tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg

**GARASJER/  
BILOPP-  
STILLING**

For småhusbebyggelsen (to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal avsettes minimum en parkeringsplass i garasje/carport og en biloppstillingsplass, hvorav oppstillingsplass kan være foran garasje/carport pr. boenhet. For øvrig bebyggelse skal det være minimum en parkeringsplass i garasje/carport + 0,2 gjesteplasser pr. boenhet. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m<sup>2</sup>.

Situasjonsplan skal vise hvordan parkeringsbehovet er løst.

**UTEOPPHOLDS-  
AREAL**

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet for motorisert trafikk og forurensning.

For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal

- være lett tilgjengelig fra boligen
- ha en god form
- ikke være støyutsatt
- være relativt flatt
- ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol

For bebyggelse med tre eller flere enheter samlet innenfor felles tomt skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal (BRA), hvorav minst 200 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

«Restareal» som er smalere enn 5 m regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Uteoppholds plass på terrasse/balkonger/veranda kan medregnes i beregnet privat

uteareal pr. boenhet dersom den har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form og størrelse at det er mulig å plassere bord og stoler der.

c. Energianlegg.

TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 10 \text{ m}^2$
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyden fra ferdig terreng til murkone må ikke overstige 0,6 m.
UTFORMING	Energianlegg skal ha saltak, pulttak eller flatt tak og skal harmonere med øvrig bebyggelse.

Energianlegg skal plasseres lavt i terrenget.

d. Renovasjonsanlegg.

TILLATT UTNYTTELSE	Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 100%-BYA
BYGGEHØYDE	Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
UTFORMING	Renovasjonsanlegg skal plasseres lavt i terrenget og deler av anlegget kan være delvis underjordisk. Renovasjonsanlegg skal utformes i henhold til HAF (Helgeland Avfallsforedling IKS) sine retningslinjer. Felles poststativ plasseres også her.

e. Lekeplass.

OPPARBEIDING	Lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen.
--------------	---

Det tillates ikke oppført bygninger i lekearealet. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

Lekeplass skal opparbeides med sittebenk, sandkasse og huske

Lekeplass skal skjermes fra tilstøtende veg og private tomter med et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet). Fysisk skille skal være etablert senest ved siste ferdigattest ved BKS3. Det tillates opplagring av snø fra fellesveier.

§ 6

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

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

Kjørevegene f\_SKV1, f\_SKV2 og f\_SKV3 har en total bredde for vegformål = 5,0 m, hvorav vegens dekke = 4 meter og vegskulder = 0,5 meter. Viser til N100 veg- og gateutforming, Statens vegvesen, Tverrprofil A1, figur C21.

FELLESVEIER	Det tillates ikke oppført bygninger i felles veg eller at felles veg brukes til parkering. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur. Det tillates snøopplagring ved vegskulder og om nødvendig ved felles lekeområde.
-------------	---

OVERVANNSHÅNTERING	Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett. Det skal utarbeides en egen VA-plan iht. kommunens veiledende tekniske bestemmelser som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst, gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte. Eventuelle flomveier skal også vises. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.
--------------------	---

§ 7

**GRØNNSTRUKTUR**

UTFORMING	Anlegging av turveg skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres.
	Turvegen skal ha en bredde på 3 m.
BYGNINGER	Det tillates ikke oppført bygninger i grønnstrukturen, unntatt er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene.

§ 9

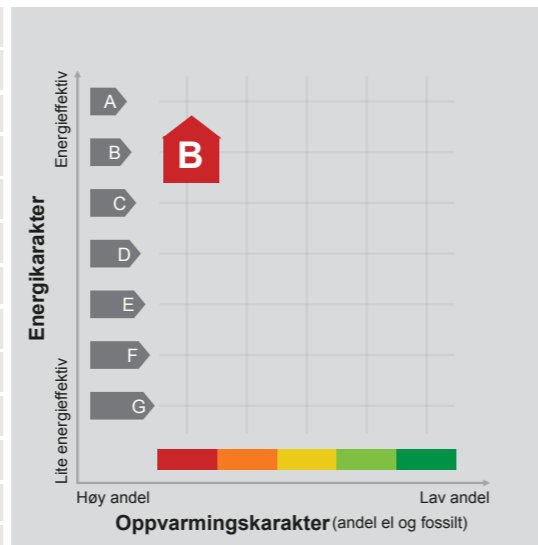
**HENSYNSSONER**

FRISIKTSONE H140_1 og H140_2	Området innenfor regulert frisiktzone tillates det ikke oppført tiltak, eller plassere gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.
HØY-SPENNINGSANLEGG H370	Fareområdet i forbindelse med trafo er vist som fareområde H370. I området tillates ikke oppført bygning for varig opphold. Bygninger med sporadisk opphold kan plasseres nærmere, med gjeldende brannkrav for den oppførte bygningen.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av  
Rana kommunestyre i møte 16.11.2017

Jan Erik Furunes  
Teknisk sjef

Adresse	Hammarmyra 16
Postnummer	8626
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	191
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300789478
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6068d0ac-35b5-4b53-a2ab-bd816bf3f4c6
Dato	08.09.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	83
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammarmyra 16  
Postnummer: 8626  
Sted: MO I RANA  
Kommune: Rana  
Bolignummer: H0101  
Dato: 08.09.2023 8:30:12  
Energimerkenummer: 6068d0ac-35b5-4b53-a2ab-bd816bf3f4c6

Kommunennummer: 1833  
Gårdsnummer: 23  
Bruksnummer: 191  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300789478

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

## MIDLERTIDIG KJØPEKONTRAKT 01230181 Hammarmyra 16 – andel 14 i Hammeren Boligpark borettslag

Selger: Helgeland Bolig AS

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, prisliste 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 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>	

Eventuelle forbehold:

Overtagelse:

Sted/dato:

\_\_\_\_\_  
Signatur kjøper 1

\_\_\_\_\_  
Signatur kjøper 2

**aktiv.**  
Nybygg