

aktiv.



Snekkaråsen 4-6-8-10, 8820 DØNNA

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



Eiendomsmegler

Lisa Helgesen

Mobil 906 54 452

E-post lisa.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801 Sandnessjøen

Tlf: 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Pris: 0 - 2 363 920
Fellesgjeld: 1 010 966,-
Omkostninger: 21 390 -
Totalpris: 3 396 276,-
Felleskostnader: 8 839 ,-
Selger: Dønna Kommune
Org.nummer:
945114878

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
BRA - i: 81 kvm
BRA total: 81 kvm
Tomt: 5341 kvm
Matrikkel: gnr. 29, bnr. 100
Andelsnummer
Borettslag
Oppdragsnr: 1808265001

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

Lisa Helgesen og Aktiv har gleden av å presentere Snekkaråsen borettslag.

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

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

- Sentralt på Solfjellsjøen
- 3 soverom
- Terrasse på hele 39kvm.

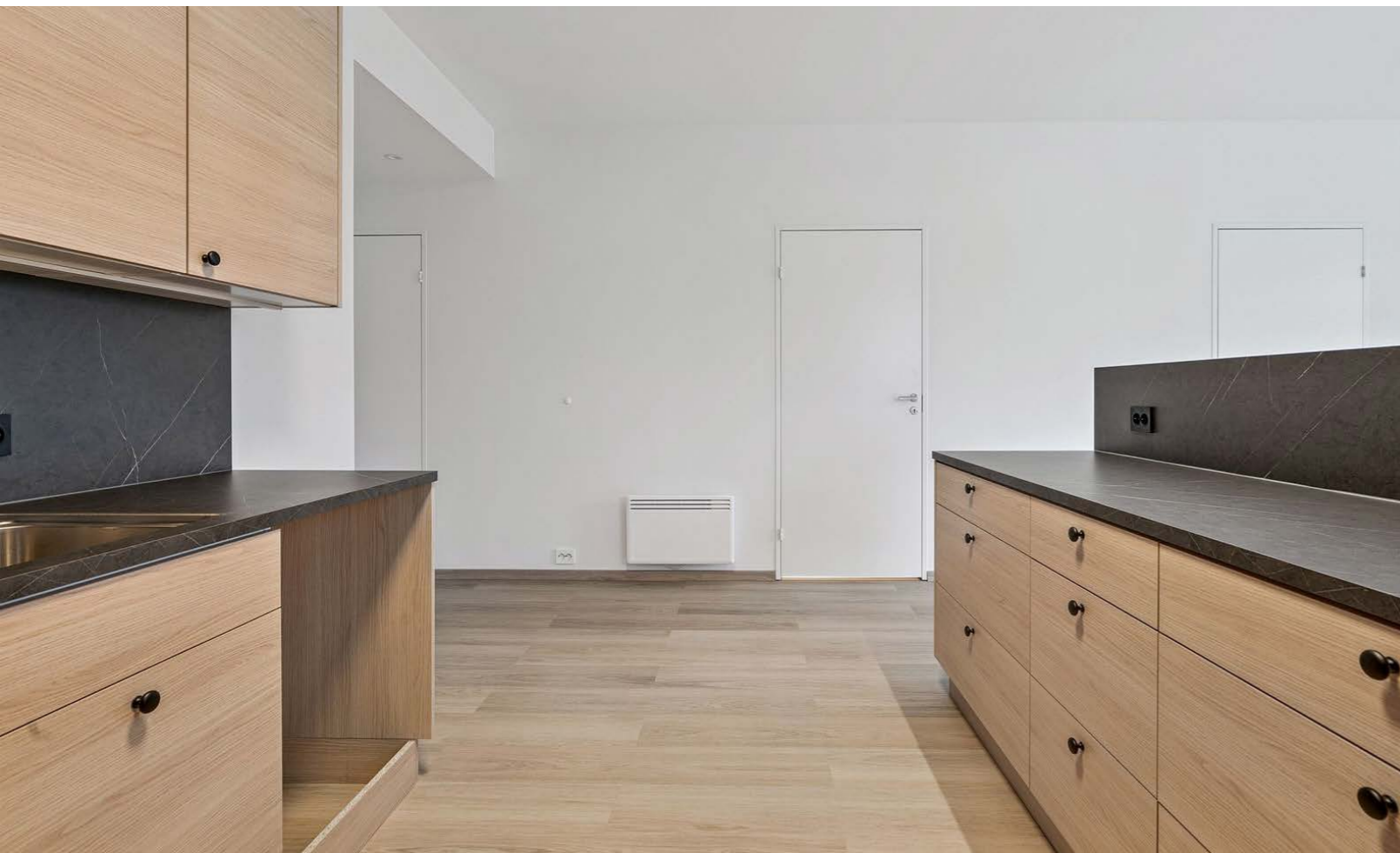
Solfjellsjøen er utgangspunkt for flere merkede turstier og har en allsidig natur med både sjø, fjell og skog.





ILLUSTRASJON

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





ILLUSTRASJON



ILLUSTRASJON



ILLUSTRASJON



ILLUSTRASJON



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



På bildet sees parkeringsplassen til borettslaget, litt av Dønnahallen og til høyre i bildet ligger parkeringsplassen til barnehagen. Dønnahallen er tilknyttet Dønna barne- og ungdomsskole så her bor man bare et steinkast fra skole og barnehage.

Om prosjektet

Generell informasjon

Om prosjektet

Lisa Helgesen og Aktiv har gleden av å presentere Snekkaråsen borettslag.

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

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

- Sentralt på Solfjellsjøen
- 3 soverom
- Terrasse på hele 39kvm.

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

Prisinformasjon

Pris/innskudd: 2.363.920 + omkostninger
Fellesgjeld fra kr. 1.010.966
Omkostninger kr. 21 390,-
Totalpris 3.396.276,- + omkostninger

Omkostninger

20000

Arealer

BRA - i: 81 - 81 m²

Garasje/Parkering

Tomten var ikke ferdig opparbeidet på befaringsstidspunktet, men er i sluttfasen av opparbeiding. I borettslaget er det 24 parkeringsplasser og alle ligger på borettslagets fellesareal. Det vil medfølge en parkeringsplass pr leilighet og 8 ekstra parkeringsplasser som borettslaget kan utarbeide eget reglement for. Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Borettslaget har satt opp 16 ladeklare plasser som andelseierene kan benytte. Andelseieren må selv montere ladere i henhold til spesifikasjon fra styret i borettslaget.

Forsikringsselskap

If med polisenummer 7397519

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

5341 kvm

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

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

Det vil bli rådet å gjøre et evt. felles tilbakehold mot utbygger i tilfelle arbeidene utendørs ikke blir utført/ferdigstilt. .

Leveranse

Kjøkken

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

Bad

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

Andre oppholdsrom

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Konstruksjon

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

Balkonger/terrasser/uteplasser

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

Ventilasjon

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

Brannsikring

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

Kabel-TV/bredbånd

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

Energimerking

Energimerking er utført, og energiattester kan oversendes etter henvendelse til meglerkontor. Snekkaråsen 4B: Lys grønn C

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Borettslaget/økonomi

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via felleskostnadene.

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet

for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilbud om lånefinansiering

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

Forretningsfører

Helbo AS

Organisasjonsform

Boligene selges som andeler, og vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget er planlagt å bestå

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

Stipulering av fellesutgifter

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør kr 8.839,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygg, drift og vedlikehold. I tillegg til innskuddet, overtar kjøper andel av fellesgjeld som er knyttet til den andelen som er kjøpt. Forslag til driftsbudsjett for første driftsår med alle poster ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets bygge- og finansieringsplan er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Bygge- og finansieringsplanen inneholder et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget, basert på stipulerte inntekter, kostnader og betjening av borettslagets gjeld. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, lånebetingelser, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi borettslaget andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet.

Fellesgjeld

1 010 966

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 40 år fra 01.10.2025. Det betales avdrag fra første stund.

Långiver: Sparebanken Helgeland

Rentebetingelser: Flytende rente på 5.10

Sikringsordning fellesgjeld

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtektene. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det vil bli utløst forkjøpsrett ved salg etter første gangs overdragelse.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1827/29/100:

-09.10.1851 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting

-01.05.1900 - Dokumentnr: 900112 - Utskifting

-28.11.1949 - Dokumentnr: 2293 - Bestemmelse om vannrett

-01.07.1957 - Dokumentnr: 990779 - Elektriske kraftlinjer

-29.11.1961 - Dokumentnr: 3554 - Best. om vann/kloakkledn.

-26.01.1962 - Dokumentnr: 275 - Jordskifte

-02.01.1967 - Dokumentnr: 5 - Bestemmelse om vannrett

-15.02.1968 - Dokumentnr: 441 - Bestemmelse om veg

-15.02.1968 - Dokumentnr: 442 - Best. om vann/kloakkledn.

-19.12.1969 - Dokumentnr: 5039 - Bestemmelse om kloakkledn

-02.09.1970 - Dokumentnr: 3534 - Best. om vann/kloakkledn.

-02.09.1970 - Dokumentnr: 3535 - Best. om båt/bryggeplass

-14.10.1970 - Dokumentnr: 4231 - Rettighet

-09.03.1971 - Dokumentnr: 962 - Erklæring/avtale

-01.07.1971 - Dokumentnr: 2540 - Best. om vann/kloakkledn.

-20.03.1973 - Dokumentnr: 1073 - Elektriske kraftlinjer

-03.12.1973 - Dokumentnr: 5195 - Best. om vann/kloakkledn.

-23.09.1974 - Dokumentnr: 4268 - Elektriske kraftlinjer

-23.09.1975 - Dokumentnr: 990082 - Elektriske kraftlinjer

-17.06.1976 - Dokumentnr: 3068 - Elektriske kraftlinjer

-17.08.1989 - Dokumentnr: 4681 - Skjøte på bebyggelse

-13.11.1989 - Dokumentnr: 6755 - Best. om vann/kloakkledn.

-23.03.1993 - Dokumentnr: 1080 - Jordskifte

-11.10.1996 - Dokumentnr: 4872 - Erklæring/avtale

-04.12.2015 - Dokumentnr: 1138795 - Jordskifte

-04.12.2015 - Dokumentnr: 1138919 - Jordskifte

-03.05.2019 - Dokumentnr: 500278 - Jordskifte

-12.09.2022 - Dokumentnr: 1011079 - Bestemmelse om veg

-16.09.2024 - Dokumentnr: 1954631 - Registrering av grunn

Grunnbok samt tinglyste erklæringer kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Det er/blir tinglyst pengeheftelser både for fellesgjeld og andelseiernes innskudd i hovedeiendommen gnr./bnr. som skal overføres til borettslaget.

Andelen vil være fri for økonomiske heftelser.

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

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.

Eiendommen har en rekke tinglyste servitutter, hvorav flere stammer fra tidligere hovedbruk og historiske eiendomsforhold. Det er også enkelte servitutter som er tinglyst etter oppføring av bygningsmassen.

Etter selgers og meglers vurdering gjelder disse i hovedsak overordnede forhold som vei, tekniske anlegg og infrastruktur, og de har ikke hatt praktisk betydning for bruken av det aktuelle borettslaget eller denne andelen.

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse datert 31.07.2025 og andelen kan lovlig tas i bruk.

Ettersom bygningen er oppført etter 01.01.1998, skal tiltaket korrekt avsluttes med ferdigattest. Hvilke arbeider/ anmerkninger som står før ferdigattest kan utstedes, er ikke listet opp i den midlertidige brukstillatelsen. Det er utbygger/borettslaget sitt ansvar å fremskaffe ferdigattest når alle arbeider er ferdigstilt.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Reguleringsplan og rammetillatelse

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

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

Kjøpsbetingelser

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 31.07.2025. Det er ikke krav til å stille garanti etter

bustadoppføringsloven § 12, såfremt eiendommen er eldre enn seks måneder etter ferdigstilling, noe som er tilfelle her.

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

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

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

eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, eller ny bolig som feks har hatt visninger/befaringer, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

næringsvirksomhet.

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

Betalingsbetingelser

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

Arealberegninger

BRA-i: 81 m²

BRA total: 81 m²

TBA: 39 m²

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

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

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

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

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

Hvitvasking

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

Meglers vederlag

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

Kjøpekontrakt

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

Avtaleforholdet reguleres av avhendingslova og borettslagslova som i sin helhet kan leses på www.lovdato.no.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen,
organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

Salgsoppgavedato

02.04.2026





ILLUSTRASJON

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Snekkaråsen 4 B, 8820 DØNNA
Gnr 29 - Bnr 100
1827 DØNNA

Brattli Takst og Byggvurdering AS
Hovsveien 158
1769 HALDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13324-1701

Befaringsdato: 21.11.2025

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

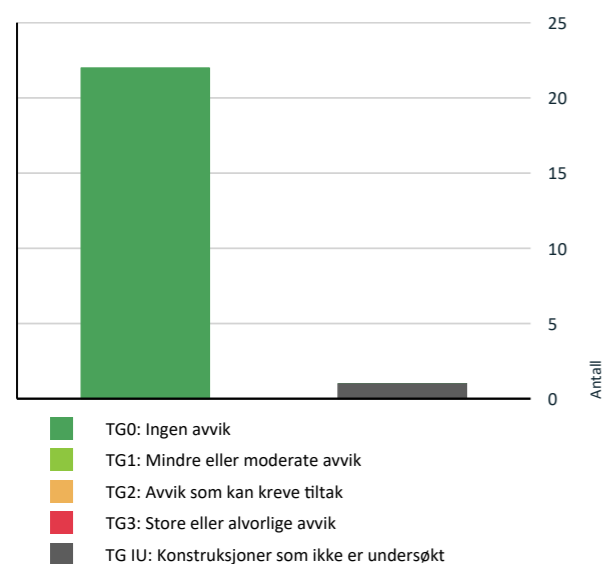
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2025

Standard

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

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

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

TG 0 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen. Balkongskyvedør har malte trekarmen og 3 lags glass, utside har lakkert aluminiumskledning.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er oppført av trevirke, konstruksjon av impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er utført som støpt plate på mark.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport



TG 0 Pipe og ildsted

Det er montert elementpipe, oven er ikke montert.

TG 0 Innvendige dører

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

TG 0 Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

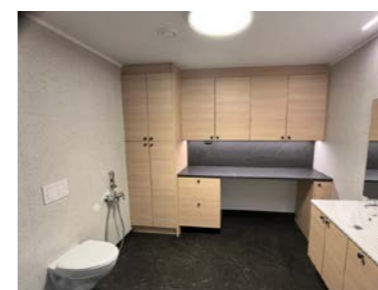
Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. På vegger er det baderomsplater som tettesjikt.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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



Komfyrvakt



Vannstoppesystem



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

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

Varmtvannstank

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men disse er gjort tilgjengelig for byggherre.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

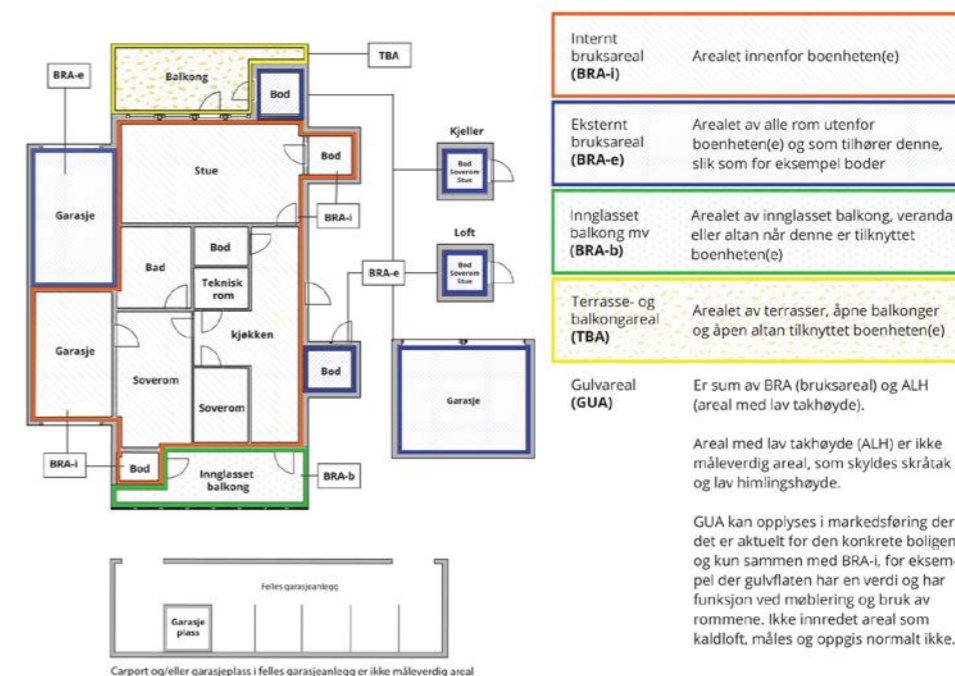
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	81			81	39
SUM	81				39
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med faktiske forhold.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligene er nyoppført.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Snekkaråsen 4 B

Hjemmelshaver

Dønna Kommune

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Solfjellsjøen i Dønna kommune like ved skole, barnehage, flerbrukshallen og butikk.

Det er ca 10 km til fergekaiet på Bjørn.

Leiligheten ligger i 1 etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i Kommunedelplan for Solfjellsjøen.

Gjeldende fra 30.4.13 Planid 2012001

Areal formål i planen er boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og felles for borettslaget.

Tomten var ikke ferdig opparbeidet på befarings tidspunktet, men skal ut fra tegninger opparbeides med asfalterte parkeringsplasser, elbil ladere, grusede gangveier, plenarealer og noe beplantning

Tinglyste/andre forhold

Det er dokumenter på grunnboken som ikke er ferdigbehandlet.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	24.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VO1537>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER

for Snekkaråsen borettslag org. nr. 935 839 416

tilknyttet
Helgeland boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 16.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Dønna kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

1-4 Endring av vedtekter

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

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

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

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

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til

fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, plutting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

4-3 Parkering

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.



MULTICONSULT NORGE AS avd. Mo i Rana Att.Antoine Kosmo-Chaboud
Søndre gate 3

8624 MO I RANA

Godkjent Midlertidig brukstillatelse - 29/90 - 29/100 -Snekkaråsen 4

Dønna kommune godkjenner søknaden deres om midlertidig brukstillatelse for Snekkaråsen 4.

Vi godkjenner søknaden fordi

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

Vi minner om

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

Faktura

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest er inkludert byggesaksgebyret for saker yngre enn tre år fra gitt tillatelse.

Dere kan klage på vedtaket

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

Klagen må være skriftlig og underskrevet. I klagen må dere

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

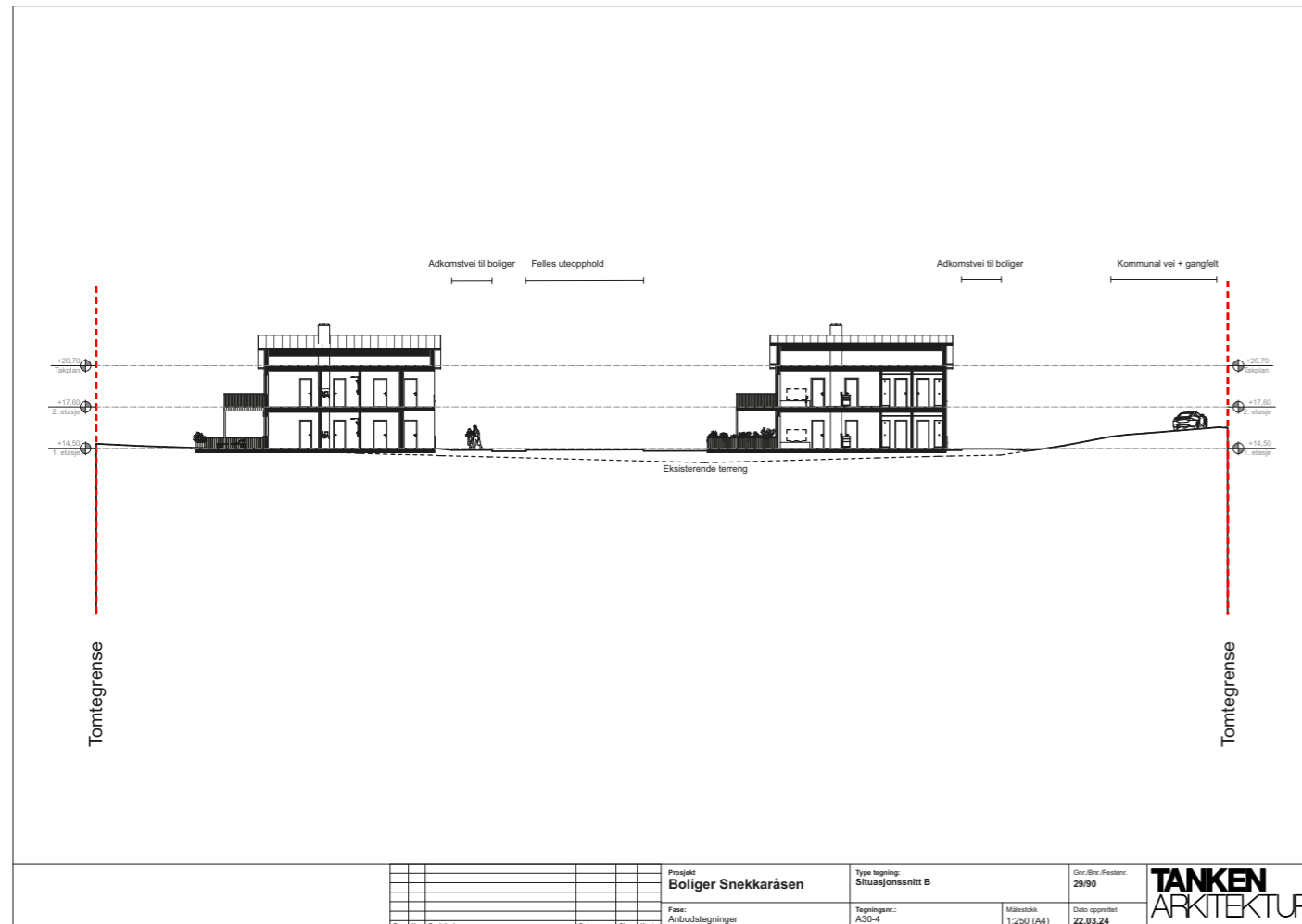
Hvis dere har nye opplysninger som dere mener vi ikke kjenner til, er det viktig at dere tar med disse også.

Dere har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis dere ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)



Postadresse Dønna kommune Krunhaugen 1 8820 DØNNA	Besøksadresse Kommunchuset, Krunhaugen 1 E-postadresse post@donna.kommune.no	Telefon 75 05 22 00 Hjemmeside www.donna.kommune.no	Bankkonto 4516 27 94306 Org.nr NO 945 114 878
---	---	--	--

- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket finner dere på lovdata.no.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 75052223 eller på e-post post@onna.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2024/417.

Med hilsen
Brage Halvorsen

Teknisk drift

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.

Kopi til:

MULTICONSULT ANTOINE

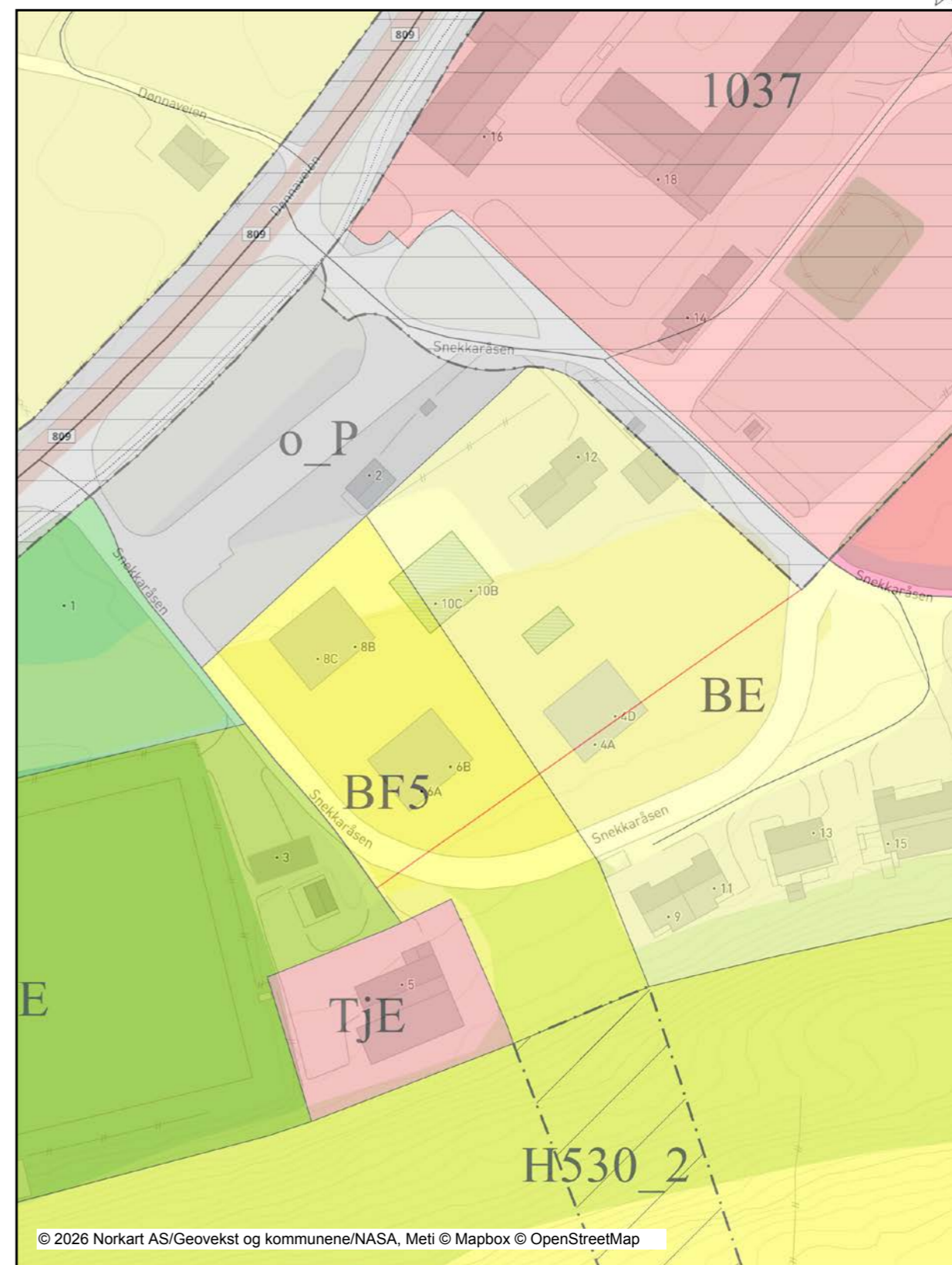


Regulering gnr/bnr 29/100

Dato: 13.03.2026

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring

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

4 - AREALDISPONERING

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) (11-10)

Boligbebyggelse:

Ved utbygging av boligområder skal følgende bestemmelser ligge til grunn.

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

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

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

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

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området tillates oppbygd etter brann.

For områdene BF2 og BF3 tillates det henholdsvis 8 og 3 nausttomter, dette er med allerede fradelte tomter. Naustene tillates bygd i strandsonen (innenfor funksjonell strandsone). Maks bebygd areal for hvert naust: 40m² Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

B/N:

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

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

BA:

Fremtidig bebyggelse og anleggsområde.

Sentrumsbebyggelse:

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



KOMMUNEDELPLAN FOR SOLFJELLSJØEN

Bestemmelser Retningslinjer

Dønna Kommune



Vedtatt Kommunestyret sak 27/13 - møte 30.4.2013

Planopplysninger:

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

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

INNLEDNING

Kommunedelplan for Solfjellsjøen består av:

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

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

Dokumentet omfatter:

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

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

1 - PLANFORMÅL

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

Punktvisse hovedmål fra gjeldende kommunedelplan tas med videre;

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

2 – VIRKNINGER AV PLANEN OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

2.1

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

2.2

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

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

Følgende reguleringsplaner er gjeldende innenfor kommunedelplanen.

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

3 – GENERELLE BESTEMMELSER (§11-9)

3.1 Plankrav:

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

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

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

3.2 Utbyggingsavtaler:

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

3.3 Rekkfølgekrav:

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

3.4 Byggegrenser:

Byggeforbudssone langs vei

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

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

Byggegrense langs sjø

Byggegrensen er inntegnet i plankartet (funksjonell strandlinje).

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

3.5 Uteoppholds-/lekeareal:**Eneboliger**

I områder for boligbebyggelse skal det pr enebolig avsettes minimum 50 m² areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr enebolig skal være minimum 200 m².

Rekkehus og leiligheter

I områder for boligbebyggelse skal det pr rekkehus/leilighet avsettes minimum 25m² areal som er egnet for lek. Samlet uteoppholdsareal pr boenhet skal være minimum 50 m².

Lekeplass

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

Nærlekeplass (5-30 boenheter)

Alle boenheter skal innen gangavstand på maks 100 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m².

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

Områdelekeplasser (mer enn 5 boenheter)

Alle boenheter skal innen en gangavstand på maks 400 meter ha en kvartalslekeplass med størrelse på minimum 1.500 m².

Standard: Minst 500 m² egnet til ballspill. Mulighet for annen plasskrevende lek, sykling og lignende. Lekeplass søkes plassert slik at det er mulig med aking.

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

3.6 Krav til biloppstillingsplasser/parkering:

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

3.7 Kulturminner

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

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

Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver.

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

3.8 Støy

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

3.9 Radon

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

4 – AREALDISPONERING

4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1) (11-10)

Boligbebyggelse:

Ved utbygging av boligområder skal følgende bestemmelser ligge til grunn.

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

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

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

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

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor området tillates oppbygd etter brann.

For områdene BF2 og BF3 tillates det henholdsvis 8 og 3 nausttomter, dette er med allerede fradelte tomter. Naustene tillates bygd i strandsonen (innenfor funksjonell strandsone). Maks bebygd areal for hvert naust: 40m² Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

B/N:

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

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

BA:

Fremtidig bebyggelse og anleggsområde.

Sentrumsbebyggelse:

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

Forretningsbebyggelse:

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

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting:

TjE

I plankartet omfatter dette formålet eksisterende ungdomshus/forsamlingslokale.

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

o_TjE

Område regulert til offentlig tjenesteyting. Kommunehuset.

o_TjF

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

Næringsbebyggelse:

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

Idrettsanlegg:

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

Andre typer bebyggelse:

An1 er satt av til naust.

An2 er eksisterende område regulert til naust/fritidsbebyggelse.

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

Kombinert bebyggelse og anlegg:

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

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

Bestemmelser for tomteutnyttelse og utforming skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

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

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

Havn:

I plankartet omfatter dette eksisterende havneområder, o_H1 (område rundt Karlsholmen) og H2, samt fremtidig havneområde H3 (område helt nord i plankartet mot Vikabukta).

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

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

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

o_FRI1:

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

o_FRI2:

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

o_FRI3:

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

o_LEK:

Område er avsatt til lekeplass.

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

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

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

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

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områdene tillates oppbygd etter brann.

LNFR5:

#N: Angir bestemmelsesområde der det åpnes for naust. Det tillates maks oppsatt 2 naust innenfor området. Maks bebygd areal for hvert naust: 40m² Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

LNFR6:

#N: Angir bestemmelsesområde der det åpnes for naust og tilkomstvei. Det tillates maks oppsatt 10 naust innenfor området. Maks bebygd areal for hvert naust: 40m² Maks gesimshøyde og mønehøyde er 3,5m og 5,0m.

LNFRS1:

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

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

Nye boliger tillates ikke etablert i områder med:

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

LNFRS2:

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

Maks bebygd areal for hver hytte: 60m²

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

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området.

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

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

VA1:

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

VA2 og VA3:

Sjøområde.

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

Småbåthavn:

I områder avsatt til småbåthavn kreves godkjent reguleringsplan.

SB1:

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

SB2:

Område avsatt til fremtidig småbåthavn, evt. småbåtanlegg.

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

H370: hensynsone for høyspenning luftledning.

Byggegrense på 7,5 m i hver retning.

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

Hensynsone - Reindrift

H520: hensyn reindrift.

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

Hensynsone - Grønnstruktur

H540: hensyn grønnstruktur

Hensynsone – Friluftsliv

H530_1: Sti og gapahuk skal tas hensyn til i videre planlegging.

H530_2: Akebakker

Detaljeringssone – Reguleringsplan

Detaljeringssone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

RETNINGSLINJER

Retningslinjer for bruk av kart og bestemmelser

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

Plankrav

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

Medvirkning

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

Byggegrenser

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

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

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

Funksjonell strandsonen langs sjø

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

Naust

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

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

Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål:

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

Tilrettelegging for fortetting/boligbygging

Innenfor planområdet er det potensiale for noe fortetting.

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

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

Grønnstruktur

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

Ved småbåthavnområdet SB1 skal det etableres en strandpromenade.

Rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler

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

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

Lekearealer

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

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

Parkering

Parkeringsnorm for bil og sykkel er tatt inn i bestemmelsene.

Lokalisering av ny handel og service

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

Byggeskikk og estetikk

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

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

Kulturminner og kulturmiljø

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

Universell utforming

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

Energi

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

MIDLERTIDIG KJØPEKONTRAKT

Selger:

Bolig: _____ Oppdragsnr.: _____

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

Det gjøres oppmerksom på borettslagslovens bestemmelser om at ingen kan erverve mer enn 1 – en- andel i ett borettslag og at andelseieren må være en fysisk person. Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter før signering: Salgsoppgave, plan- og prosjekttegninger, vedtekter for borettslaget, 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.	
Totalsum	kr.	+ omkostninger kr. 25.000,-

Finansiering av kjøpesummen er tenkt løst på følgende måte:

Privat bank:	kr	Kontaktperson:
Egenkapital:	kr	Kan bekreftes av:
Totalsum	kr	

Ønsket overtagelse:

Eventuelle forbehold:

Sted/dato:

Signatur kjøper 1

Signatur kjøper 2

aktiv.
Nybygg