

aktiv.



Hammarmyra 49, 8626 MO I RANA

**Innholdsrikt rekkehus (endebolig)
med 3 soverom, wc i begge etasjer.
Stor garasje med sportsbod.
Solrikt og landlig.**



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857

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

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr. 2 495 000,-
Andel fellesgjeld: kr. 2 934 000,-
Omkostninger: kr. 25 000,-
Totalpris: kr. 5 454 000,-
Fellesutgifter: kr. 17 396,-
BRA-i: 106 m²
BRA total: 140,7 m²

Selger: Helgeland Bolig AS
Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Tomtstr.: 796 kvm - felles eiet
Soverom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 23, bnr. 194
Andel nr. 21 i orgnr.
926445650
Oppdragsnr.: 1807265005

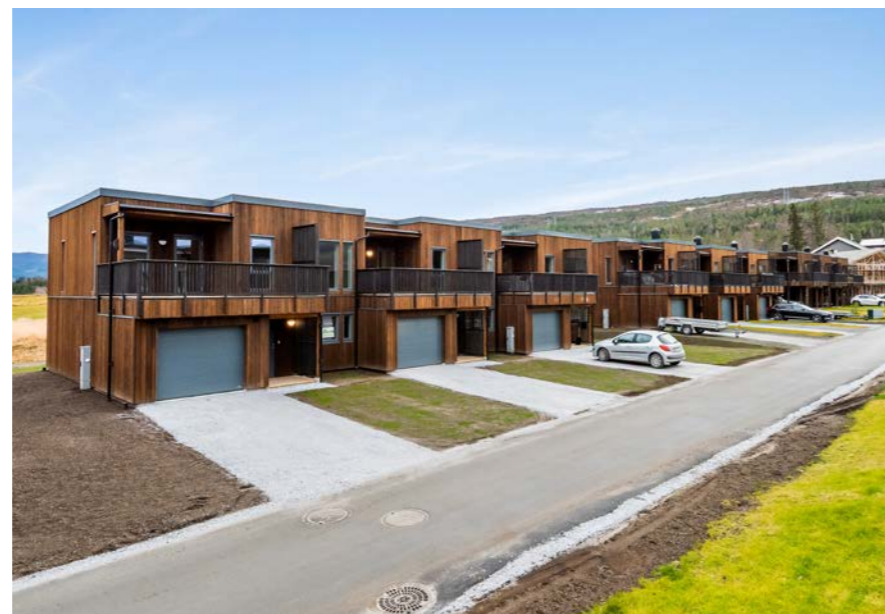
Innholdsrikt rekkehus (endebolig) med 3 soverom og wc i begge etasjer.

Hammeren Boligpark er et nytt boligfelt som virkelig begynner å fylles med liv og bomiljø. Flere eneboliger, leilighetsbygg og rekkehus er ferdigstilt og innflyttet- og her bor det mennesker i alle aldrer.

Her kan du bo i rolige og landlige omgivelser kun en kort kjøretur unna sentrum.

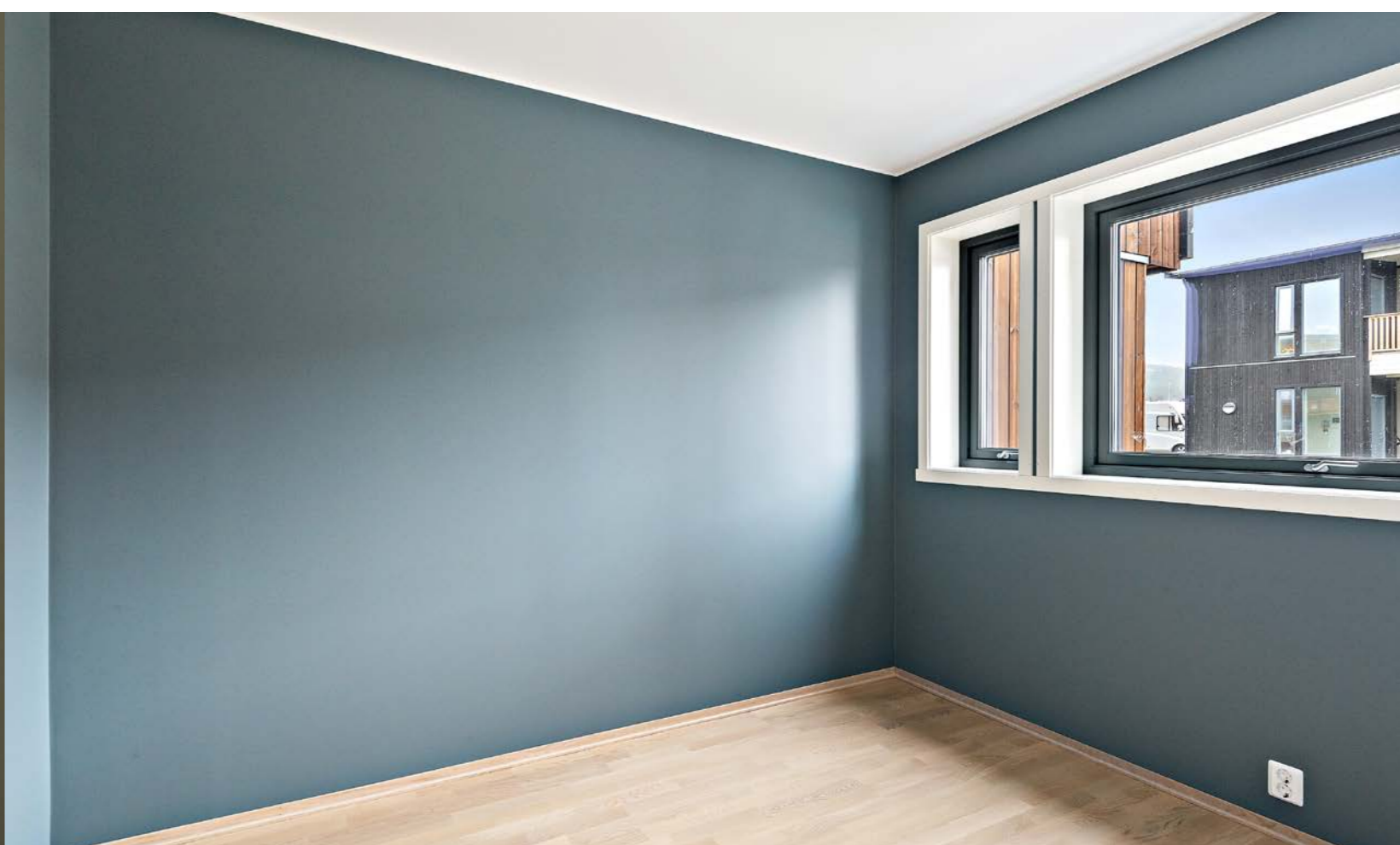
Arkitektonisk er rekkehuset både stilig og moderne, det er sprekkt samtidig som det passer inn i omgivelsene. Boligen er innholdsrik med en god og fleksibel planløsning, og det er wc i begge etasjer. Det er gjennomgående lys i 2. etasje med store vindusflater på begge yttervegger. I tillegg til en romslig balkong er det vedtatt i styret i borettslaget at beboer kan lage seg en markterrasse utenfor hovedsoverom i 1. etasje.

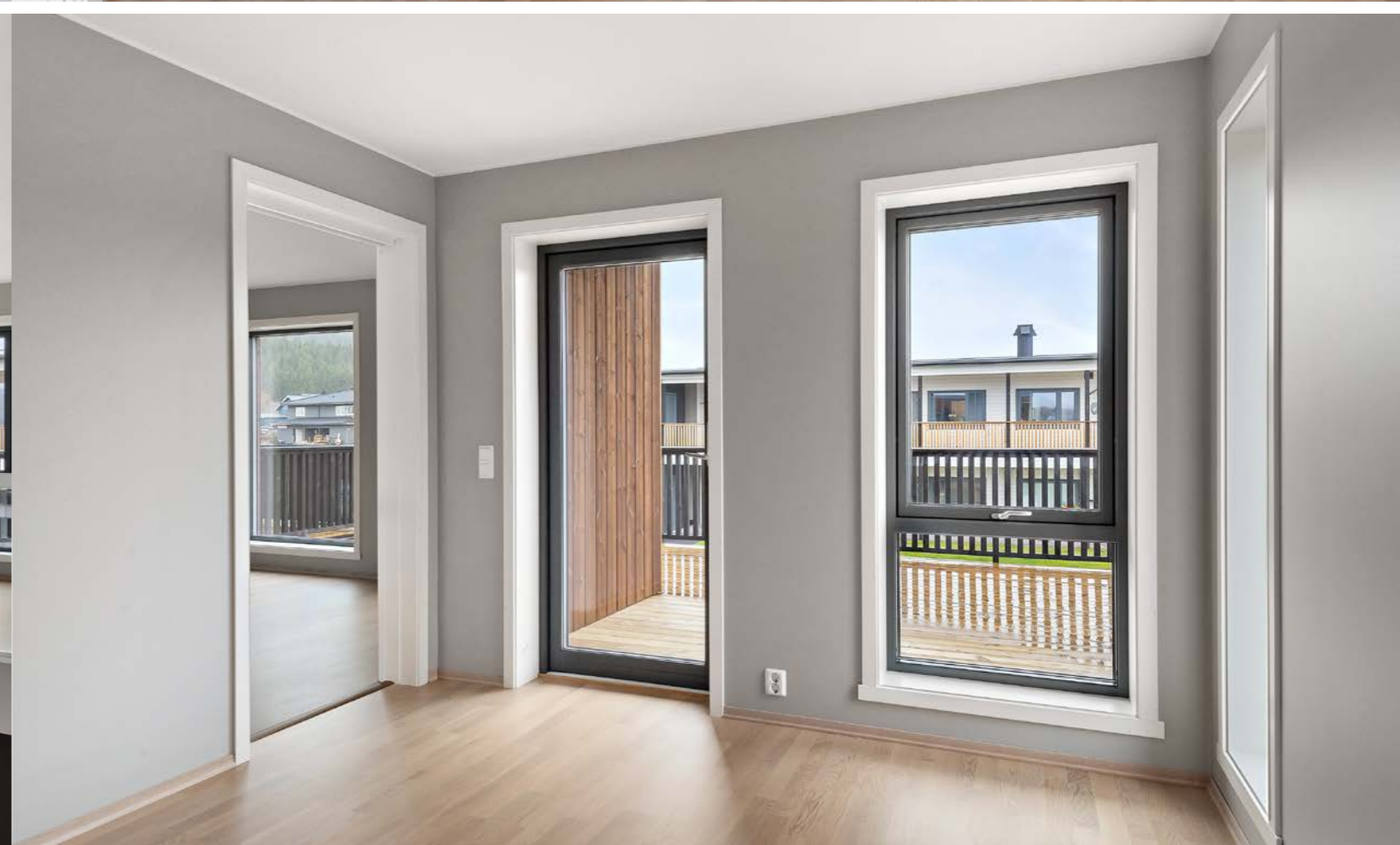
Rekkehuset er en endebolig med romslig garasje med sportsbod, og her har ingen bodd før deg!




Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	14
Forbrukerinformasjon	97
Budskjema	98









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Rekkehus med tre boenheter som er planløst over to etasjer med parkering i garasje som er bygget inntil/ mellom boligene.

BRA-i: 106.4 m²

Bra-e: 34.3 m²

BRA total: 140.7 m²

TBA: 8.7 m²

I 1. etasje er entré/ hall med trapp opp til 2. etasje, 2 soverom og bad/ vaskerom. Det er altandør fra et soverom ut til hagen. I 2. etasje er kjøkken, stue, toalettrom og 1 soverom. Fra stue er det utgang til balkong.

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

Byggemåte

Bygget leveres etter TEK 17 bygningsstandard, og er oppført etter gjeldende lover og forskrifter. Konstruksjonen er oppført med tre i etasjeskiller og mellom boligene. Vinduer og dører i boligens yttervegger leveres malte, og er i henhold til forskriftens krav. Vegger hvor det er trepanel leveres med impregnert kledning Type Royal Brun. Vegger med brannkrav vil få brannmalt kledning. Impregnert trevirke på balkonggulv vil bli levert impregnert fra fabrikk, og må behandles av kjøper. Takoverbygg på balkonger vil bli som vist på tegning. Balkongene har utelampe og dobbel stikkontakt. Generelt anses balkonger som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær. Drypping på ytterkant underliggende balkong kan forekomme. Utbyggers

leveransebeskrivelse er til enhver tid gjeldende og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

796 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt - eiendomstomt ca. 796 m² i henhold til matrikkelbrev.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel/- gårdsplass og tilsådd plen.

Det er vedtatt i styret i borettslaget at endene har rett til bruk av deler areal ved siden av sin bolig- se kart i protokoll som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet og nærområdet

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

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

Innvendig standard

Entré/ hall:

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

Kjøkken:

Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv, vegger og himling med gips/ tre som er sparklet og malt. Kjøkkeninnredning med integrert platetopp og stekeovn, samt kjøl-/ fryseskap og oppvaskmaskin. Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsel er fast og kan ikke endres. Ett greps kjøkkenbatteri (Oras Classica eller tilsvarende). Doble stikkontakter på vegg, og belysning med spotter i kjøkkeninnredning. Plasmafilter i avtrekk på kjøkkenventilator.

Bad/ vaskerom:

Flislagt gulv og vegger. Mosaikk i nedsunken dusjgrube, dusjhjørne med innad slående dører. Himling med gips som er sparklet og malt. Varmekabler i gulv. Skapseksjon av type hvit glatt eller tilsvarende. Vegghengt toalett. Dobbelt stikkontakt, speilbelysning og takarmatur. Uttak for vaskemaskin og stikk for tørketrommel.

Stue:

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

Toalettrom:

Hvitlasert 3stavs eikeparkett på gulv. Vegger og himling med gips/ tre som er sparklet og malt. Vegghengt toalett og håndvask med underskap. Speilbelysning og takarmatur.

Soverom:

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

Garderober:

Garderober leveres ikke. Forslag til plassering er skissert i vedlagt tegning.

Listverk:

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

Innerdører:

Innvendige dører leveres med lyse/ hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av stål. Hvitmalte karmer og gerikter. Stifte hull vil være synlig.

Elektrisk anlegg:

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

Kabel-tv/internett

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

Garasje med sportsbod

Parkering i egen garasje som bygges inntil/ mellom boligene, størrelse ca. 28,4 m2. Garasjen har automatisk portåpner, og leveres med betonggulv og ubehandlet OSB-plater på vegger og i himling. Takarmatur og stikkontakt på vegg. Innerst i garasjen er det dør inn til egen sportsbod ca. 5,7 m2 med dobbel stikkontakt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligene med varmekabler på bad/ vaskerom og i flislagt inngangssone hall/entré. Panelovn i entré 1. etasje, samt vedovn i stue 2. etasje. For øvrig er det balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er vedtatt i styret i borettslaget at beboer kan montere varmepumpe om ønskelig (se protokoll vedlagt i salgsoppgaven).

Energimerke

B - Oransje.

Informasjon om energiklasse

Energikarakteren: Går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil

si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen er beregnet å trenge per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk.

Oppvarmingskarakteren:

Gir informasjon om energibehovet til oppvarming av rom og tappevann kan dekkes av andre energikilder enn strøm og olje. Oppvarmingskarakteren sier ingenting om hvor mye energi bygningen eller boligen bruker, kun i hvilken form denne energien kan brukes ut fra det oppvarmingsutstyret som er oppgitt.

Informasjonen er hentet fra www.enova.no.

Borettslaget/Økonomi

Prisinformasjon / totalpris

Prisantydning kr 2 495 000

Andel fellesgjeld kr 2 934 000

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale omkostninger kr. 25 000 som blant annet skal dekke;

Omkostninger - registrering av avtale om boretts o.l. kr. 23 610

Tinglysingsgebyr pantedokument (pr. stk). kr. 545

Tinglysingsgebyr hjemmelsovergang kr. 545

Pantattest kr. 300

Totalpris inkl. omkostninger kr 5 454 000

Kjøper har i tillegg anledning til å tegne Help boligkjøperforsikring (valgfritt). Se produktark vedlagt i salgsoppgaven.

NB! Regnestykket forutsetter at boligen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. For flere låneobligasjoner tilkommer det tillegg med tinglysingsgebyr og panteattest, p.t. kr 805,-.

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon dekkes via fellesutgiftene/realsameiet.

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

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

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten, og er ikke fastsatt p.t.

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.

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.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. 18.02.26 kr. 17 396.

Felleskostnadene dekker blant annet felles forsikring på eiendommen (innboforsikring må den enkelte sørge for selv), kommunale avgifter, renovasjon, forretningsfører, brøyting, avsetting til vedlikehold og renteomkostninger på fellesgjeld.

Dersom det i etterkant inkluderes flere tjenester i felleskostnader vil dette kunne påvirke felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene kan også endres ved en renteendring, og endringer i gebyrer/faste avgifter. Forretningsfører avregner felleskostnader før og etter overtagelsen.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hammeren Boligpark Borettslag

Organisasjonsnummer

926445650

Om borettslaget

Borettslaget, Hammeren Boligpark borettslag, består p.t. av totalt 24 andelsleiligheter med Helgeland BBL som forretningsfører.

Borettslag er egne juridiske enheter og eies av dere som bor der. Borettslaget styres av generalforsamlingen og borettslagets eget styre. Generalforsamlingen er et møte med alle eierne (andelslavere) i borettslaget og møtes normalt en gang i året. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen.

P.t. består borettslaget av fire trinn rekkehus med tre boenheter i hvert trinn, samt to trinn leilighetsbygg med seks enheter i hver. Det er under planlegging oppføring av flere leilighetsbygg/rekkehus i boligparken, og det legges til rette for at disse kan slås sammen til et og samme borettslag.

Eventuell utleie av leiligheten krever samtykke fra borettslagets styre. Det er begrensninger for utleie utover 3 år, jfr. Borettslagsloven. Det kan være begrensninger for juridiske personer å eie andel i borettslaget. Juridiske personer som vurderer kjøp må kontakte og rådføre seg med megler.

Oppsummering generalforsamling

Oppsummering av siste generalforsamling avholdt 08.04.25:

- Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.
- Årsregnskapet godkjennes.
- Innkommen sak, orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler.

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

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

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

Borettslagets fellesgjeld

Kjøper overtar andel av fellesgjeld som er knyttet til den andelen som er kjøpt. Vi gjør oppmerksom på at fellesutgiftene vil øke når avdragene begynner å løpe fra år 11 etter låneopptak (fra år 2032). Fellesutgiftene kan også endres ved en renteendring, og eventuelle endringer i lånevilkårene. Det gis mulighet for at borettslaget kan tilknyttes ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at ordningen kun kan benyttes dersom fellesgjelden har flytende rente, og at innbetalingen ikke kan reverseres. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning når

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

Spesifikasjon lån

Låne nummer: 16367658413, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentefot per 19.02.2026: 5.15% pa. Antall terminer til innfrielse: 75 Saldo per 19.02.2026: 50 602 200 Andel av saldo: 2 934 000 Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.12.2033 (siste termin 30.06.2063)
Flytende renter IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 3 500,00 per måned for denne boligen

Låne nummer: 16369189208, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentefot per 19.02.2026: 5.15% pa. Antall terminer til innfrielse: 78 Saldo per 19.02.2026: 9 771 000 Andel av saldo: 0 Første termin: 30.06.2025Neste avdrag: 30.06.2035 (siste termin 31.12.2064)
Flytende rente IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

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.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Borettslaget vil bli søkt innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning når alle andelene er solgt, og det

kan ikke garanteres på nåværende tidspunkt at borettslaget blir godkjent. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget må være tilsluttet Sikringsordningen for at IN-ordning skal kunne benyttes.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved førstegangs overdragelse. Ved videresalg vil vanlige regler om forkjøpsrett gjelde.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven, og kjøper er forpliktet til å følge disse.

Det er opprettes et realsameie for Hammeren boligpark som alle eierne i boligparken blir en del av, og hver andel får eierandel 1/ 52. Realsameiet omfatter blant annet vedlikehold av vei og lekeplass, drift felles renovasjonsanlegg, brøyting, strøing og eiendomsskatt. Årlig kostnad er betales via månedlige felleskostnader.

Dyrehold

I henhold til husordensreglene (ligger vedlagt i salgsoppgaven):

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Helgeland Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 194 i Rana kommune. Andel nr. 21 i Hammeren Boligpark borettslag med orgnr. 926445650.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst diverse heftelser og rettigheter som følger eiendommen.

- 1899/900079 Jordskifte
- 1965/4530 Jordskifte
- 1967/3842 Elektriske kraftlinjer
- 1972/4368 Bestemmelse om bebyggelse
- 1975/559 Jordskifte
- 1981/1799 Jordskifte
- 1983/7477 Erklæring/avtale Televerket
- 1986/2981 Jordskifte
- 1993/3183 Jordskifte
- 1994/6894 erklæring/avtale elektriske kraftlinjer
- 2018/362442 Bestemmelse om vannledning
- 2018/362442 Bestemmelse om kloakkledning
- 2019/34443 Bestemmelse om vann/kloakk
- 2019/34443 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
- 2021/1575851 Bestemmelse om bebyggelse
- 2022/1273696

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 10 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

- 2024/1686559

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 42 846 800

Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,

jf. lov om burettslag §2-11, 1.ledd

LØPENR: 15915678

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

- 2024/2237700

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 11 725 200

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

Grunnbok samt tinglyste erklæringer kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser.

Andelen vil være fri for økonomiske heftelser.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.10.2022.

Det er i tillatelsen fra Rana Kommune presisert at gjenstående arbeider mot ferdigattest er som følger: Mindre arbeid innomhus.

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse: Ferdigstilling av øvrige tiltak i samme rammetillatelse.

Det er utbygger/selger sitt ansvar å fremskaffe ferdigattest.

Frist for å søke ferdigattest er oppgitt til 05.12.2024.

Vei, vann og avløp

Hammeren Boligpark blir tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra offentlig vei, privat vei innad i boligparken.

Regulerings- og arealplaner

Hammeren Boligpark ligger i et område regulert til

boligformål som grenser mot LNFR område. Gjeldende reguleringsplan 3074 "Detaljregulering for Hammeren, øst for idrettsplass" med ikrafttredelse 16.11.2017. Reguleringsbestemmelser kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtagelse

Avtales i forbindelse med budgivning.

Kjøpsbetingelser

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

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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, 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.

Kjøpekontrakt

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

Forbehold fra selger

I tillegg til forbehold beskrevet i vedlagt leveransebeskrivelse gjelder følgende:

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

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

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon kr. 50 000

Oppgjørshonorar kr. 3 125

Grunnboksutskrift kr. 240

Visningshonorar kr. 1 875

Utarbeidelse ny salgsoppgave kr. 12 500,-

Selger dekker alle utlegg. Alle priser inkl. mva.

Hvitvaskingsreglene

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

Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle

Eiendomsmegler MNEF

susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana,

organisasjonsnummer 979159722

Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Hammeren Boligpark Trinn R3, 3 eneboliger i rekke

Byggebeskrivelse

17.11.2021

1. GENERELL ORIENTERING

BYGGHERRE

Helgeland Bolig AS
Søderlundmyra 18
8622 Mo i Rana

ARKITEKT

Arkplan AS

TOTALENTREPRENØR

«ikke valgt pr. tid»

1.01 PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet Hammeren Boligpark Trinn 3 består av 3 eneboliger i rekke. Prosjektet ligger landlig til på Hammeren, ca. 5 km fra sentrum i Mo i Rana.

Byggene oppføres i 2 etasjer, med egen garasje og bod. Eneboligene har størrelser på ca. 108 m², pluss terrasser.

2. LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

2.01 GENERELT

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

- Utvendige tak og fasader
- Utomhusarealer

2.02 PARKERING

Hver enebolig leveres med garasje. Ellers i henhold til reguleringsplan/rammesøknad.

2.03 BODER

Hver enebolig vil få egen sportsbod inne i garasjen. Hver bod får en dobbel stikkontakt.

2.04 AVFALLSHÅNDTERING

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

2.05 UTEAREAL

Arealet blir opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer tilsås. Støpt betongplate i garasje og bod. Borettslaget overtar ansvaret for uteareal ved ferdigstillelse.

2.06 FASADER/KONSTRUKSJON

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisser/fasadetegninger fra arkitekt. Konstruksjonen er oppført med tre i etasjeskiller og mellom eneboligene. Vinduer og dører i eneboligenes yttervegger utføres med energiglass i henhold til forskriftenes krav.

Vegger hvor det er trepanel, vil bli levert med impregnert kledning Type Royal Brun eller tilsvarende.

Vegger med brannkrav vil få brannmalt kledning.

Impregnert trevirke i balkonggulv vil bli levert impregnert fra fabrikk, og må behandles av kjøper.

2.07 BALKONGER

Balkonger har tregulv. Takoverbygg på balkonger vil bli som vist på tegning. Markiser eller annen type solavskjerming leveres ikke av utbygger.

Balkonger anses som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær. Drypping på ytterkant underliggende balkong kan likevel forekomme.

3. LEVERANSESTANDARD ENEBOLIGER

3.01 ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro Nek 400	Sanitær	Annet
Entre	Parkett 3 stavs hvitlasert eik, flis 30x60 i inngangssone	Gips/tre sparklet og malt.	Gips sparklet og malt.	Stikkontakter, Takarmaturer.		Varmekabler under flis i inngangssone
Kjøkken	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Gips sparklet og malt.	Doble stikkontakter på vegg. Spotter i kjøkkeninnredning	Ett greps kjøkkenbatteri, Oras classica el. tilsv.	Se eget pkt. vedr. innredninger. Plasmafilter i ventilator.
Stue	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Gips sparklet og malt.	Doble og enkle stikkontakter. Uttak for TV/internett.		Vedovn Utgang til terrasse / balkong.
Bad/ Vask	Flis 30x30. Mosaikk i nedsenk dusjgrube	Flis 30x60.	Gips sparklet og malt.	Takarmatur. Dobbelt stikkontakt. Speilbelysning. Stikk for tørketrommel	Uttak for vaskemaskin	Varmekabler
Wc	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/ tre sparklet og malt.	Gips sparklet og malt.	Stikkontakter iht. NEK400.		Ingen varmekilde. Det leveres stikkontakt for panelovn
Soverom	Parkett 3 stavs hvitlasert eik	Gips/tre, sparklet og malt.	Gips sparklet og malt.	Doble stikkontakter. Takarmatur.		
Terrasse/ Balkong/	Tre med terrassebord		Kledning	Utelampe. Dobbelt stikkontakt.		
Arealer utvendig				Ringknapp ved inngang. Nødvendig utvending lysarmaturer på bygget		Gruset gårds plass og tilsådd plen
Garasje	Betonggulv	Ubehandlet OSB-plater	Ubehandlet OSB-plater	Takarmatur og stikkontakt på vegg		

3.02 INNREDNINGER:

Innredninger vil være ca. tilsvarende som vist på plantegninger. Endringer kan forekomme. Møblering er tegnet inn for å vise hvordan det kan innredes og er ikke inkludert. Det er imidlertid, bare baderoms- og kjøkkeninnredninger som er inkludert. Garderobeskap er ikke inkludert.

3.03 GENERELT:

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

Utarbeidet salgsprospekt er kun retningsgivende og ikke å betrakte som et kontraktsdokument.

Vinduer/dører:

Vinduer og terrassedører leveres malte og er i henhold til forskriftenes krav. Innvendige dører leveres med lyse/hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av stål, samt hvitmalt karm og gerikter (stiftehull vil være synlig).

Gulv

Gulv på bad/vaskerom og inngangssone leveres flislagt. Øvrig rom leveres med 3-stavs hvitlasert eikeparkett.

Vegger

Innervegger: Baderomsvegger leveres med flis. Øvrige vegger av lysmalt tre/gips.

Himling

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

Listverk

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

Baderom

Vegghengt toalett leveres i hvitt porselen. Det leveres egen kran og avløp for vaskemaskin. Skapseksjoner av type hvit glatt eller tilsvarende. Størrelse i henhold til plantegninger. Det leveres dusjhjørne med innadslående dører.

Ventilasjon/Oppvarming/Vannforbruk

Alle eneboligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres Plasmafilter i avtrekk på kjøkkenventilator.

Gang, bad/vask leveres med elektriske varmekabler. Vedovn på stue. Soverom har ikke egen varmekilde.

Elektro – TV / internett

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

Alle eneboligene leveres forberedt for TV og internett. Leverandør er Signal Bredbånd

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres med standard hvite fronter. Plassering av ventilasjon, sluker og vanntilførsler er fast og kan ikke endres. Det leveres integrert platetopp og stekeovn, samt kjøl-/ frysenskap og oppvaskmaskin. Se egen kjøkkentegning.

Generelt

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

4.04 Nøkkelsystem, Tele- og sikkerhetsanlegg, brann

Tele- og sikkerhetsanlegg:

Følgende er medtatt for eneboliger:

- Det monteres ringeknapp med plass for navn ved dør inn til hver leilighet.
- Brannslukning iht. forskrifter.

4.06 Rengjøring

Eneboligene leveres ryddet og rengjort (byggvask).

5. Tilvalg /Endringer

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

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

Endringene skal ikke redusere byggets eller eneboligenes kvalitet av betydning.

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

- Annen type kjøkkenfront og benkeplater innenfor leverandørens utvalg.
- Annen type baderomsfront innenfor leverandørens utvalg.
- Eventuelle garderobeskap.
- Annen type parkett innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type flis innenfor spesifiserte tilvalg.
- Annen type innerdører innenfor spesifiserte tilvalg
- Ekstra kontakter, doble eller 4-veis utover standard oppsett.
- Diverse sanitærutstyr (Blandebatteri, dusjgarnityr etc)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg enn standard.
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd utover standard plassering
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig øvrige steder i leiligheten enn entre og bad
- Utvidet gulvarmesone på soverom.
- Ladepunkt for elbil/sykkel på parkeringsplass som følger enheten.

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

Følgende endringer tillates ikke:

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

6. Forbehold

Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet.

I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet som vil opptre ved ulike årstider.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 1 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	Vår ref.:	206/21
Hamarmyra 49	Type:	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	Eiere:	Helgeland Bolig AS
Organisasjonsnr:	926 445 650	Andelsnr: 21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 17 396

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 907
	A-konto rente	12 489

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 934 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 934 000
Klient ajourf. lån:	60 373 200	Klient gj. s. årsoppg.:	60 373 200

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367658413, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 19.02.2026: 50 602 200

Andel av saldo: 2 934 000

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

Flytende renter

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2033 utgjøre ca kr 3 500,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369189208, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 19.02.2026: 9 771 000

Andel av saldo: 0

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

Flytende rente

IN-lån som kan individuelt nedbetales ihh. til avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henrik Hansen Lyngås

Adresse: Hamarmyra 59

Postnr/-sted: 8626 MO I RANA

Telefon: Mob.: 46969681

E-post: hammerenboligpark.br@helbo.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	4 520	Gjeld:	2 934 000	Andre inntekter:	1 759
		Utgifter:	161 731		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 390 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jørn Sandstedt

Dato utkjørt: 19.02.26 Side 2 av 2

Hammeren Boligpark borettslag	Vår ref.:	206/21
Hamarmyra 49	Type:	Borettslag tilknyttet
8626 MO I RANA	Eiere:	Helgeland Bolig AS
Organisasjonsnr:	926 445 650	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

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

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 7248.6

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisen: SP0003553208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	To	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms rekkehus 108r
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseiere i borettslaget 2 - Felles ansiennitet 2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Henrik Lyngås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Jørgen Gauthun Frøseth

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

Vedtak:

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

Til sammen 13 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

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

Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

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

ble gjennomgått. Spørsmål og kommentarer ble besvart.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

Sak innmeldt av Bente Haslevang.

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

Vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling er tatt til orientering.

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg
Stig-Johnny Thomassen

Vedtak:

Stig-Johnny Thomassen ble gjenvalgt.

Espen Ruud velges som nytt styremedlem.

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang
Kirsti Hasselberg

Vedtak:

Følgende ble valgt:
Bente Haslevang

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

Borettslaget velger Helgeland Revisjon AS som ny revisor.

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

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

Vedtak:

Henrik Lyngås.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Vedtak:

Styrehonorar utbetales med kr 25.000 i perioden.

Fordeling av honoraret fastsettes av styret.

Protokoll for Hammeren Boligpark borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Til eierne i
Hammeren Boligpark borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Tirsdag 08.04.2025 Kl. 19:00

Møtested:

Hammeren Ungdomshus, Regnbuen 13, 8626 Mo
i Rana



**Innkalling til generalforsamling i Hammeren
Boligpark borettslag**

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

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

- 4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

5 Valg i henhold til vedtekter

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

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

27.03.2025

Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

4.1 Orientering ved bruk av fellesskapets penger og ordensregler

Sak innmeldt av Bente Haslevang.

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg er:

Tove Pedersen Hasselberg
Stig-Johnny Thomassen

5.2 Varamedlemmer for 1 år

På valg er:

Bente Haslevang
Kirsti Hasselberg

5.3 Valg av revisor

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

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

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 17.04.2024 til tirsdag 08.04.2025.

Årsrapport Hammeren Boligpark borettslag 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

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

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

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Det har i perioden vært utført vanlig styrearbeid.

Lagets drift og økonomi

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

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisnr. SP0003553208.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 27.03.2025

For Styret i Hammeren Boligpark borettslag

Henrik Hansen Lyngås

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Hammeren Boligpark borettslag

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

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

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

Balanse 2024 Hammeren Boligpark borettslag orgnr: 926 445 650

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

Hammeren Boligpark borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Henrik Hansen Lyngås
Styreleder

Stig-Johnny Thomassen
Styremedlem

Tove Pedersen Hasselberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntektsføring

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

Eiendommer

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

Fordringer

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

Verdsettelse tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Andre inntekter

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

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 275	275
Sum	1 275	275

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 188	4 725
Sum	6 188	4 725

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Drift/vedlikehold

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

Drift/vedlikehold

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

Note 6 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	139 595	89 788
Sum	139 595	89 788

Note 7 - Andre driftskostnader

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

Note 8 - Varige driftsmidler

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

Bygninger, avskrivning

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

Tomt

Tomten er vurdert til kr 3 595 000,-.

Note 9 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1506.55.47276	119 945	81 703
Sum	119 945	81 703

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

Note 10 - Egenkapital

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

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 24.

Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

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

Annen langsiktig gjeld (IN andelseiere)

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	42 846 800	36 132 800
Sum	42 846 800	36 132 800

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pantstillelser

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

Disponible midler

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

Resultat og balanse med noter for Hammeren Boligpark borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hammeren Boligpark borettslag

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



Til generalforsamlingen i Hammeren Boligpark borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

Mo i Rana, 26. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

NBBL-dok. nr. 2.06
Sist endret 13.05.2016

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:

Utebod:

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

Støttemur:

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

Pergola/overbygd terrasse:

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

Levegger/skillevegger:

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

Varmepumper:

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

Markterrasser rekkehus:

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

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

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



4. Fellesarealer

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

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

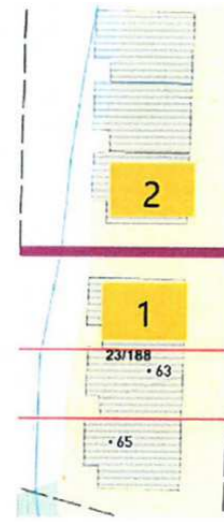
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

Tomtegrense mellom rekkehus:

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



5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

-

8. Brudd på ordensreglene

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



Medlemsfordeler 2025

Vi har lokale medlemsfordeler for helgelendinger i Rana, Mosjøen, Sandnessjøen og Brønnøysund.

App med hele medlemskapet ditt kan lastes ned på mobilen. Du finner den i App store og Google Play.

*I tillegg har vi sentrale avtaler. Logg inn på <https://helgelandbbl.no/medlemsfordeler>

MO I RANA			App Store:
			Google Play:
			MOSJØEN
			MOSJØEN VASK & RENS AS
BRØNNØYSUND			
			Comfort
SANDNESSJØEN			

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

Følgende regler gjelder for tilknyttede arealer ved rekkehusene:

Utebod:

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

Støttemur:

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

Pergola/overbygd terrasse:

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

Leegger/skillevegger:

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

Varmepumper:

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

Markterrasser rekkehus:

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

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

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



4. Fellesarealer

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

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

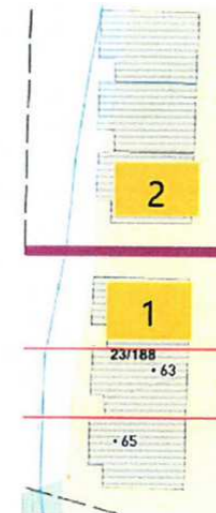
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellessdører skal alltid være låst.

Tomtegrense mellom rekkehus:

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



5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

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

7. Andre bestemmelser

-

8. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER

for Hammeren Boligpark borettslag org nr. 926 445 650

tilknyttet
MOBO Helgeland BBL

Vedtatt på stiftelsesmøte den 14.12.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder alene representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

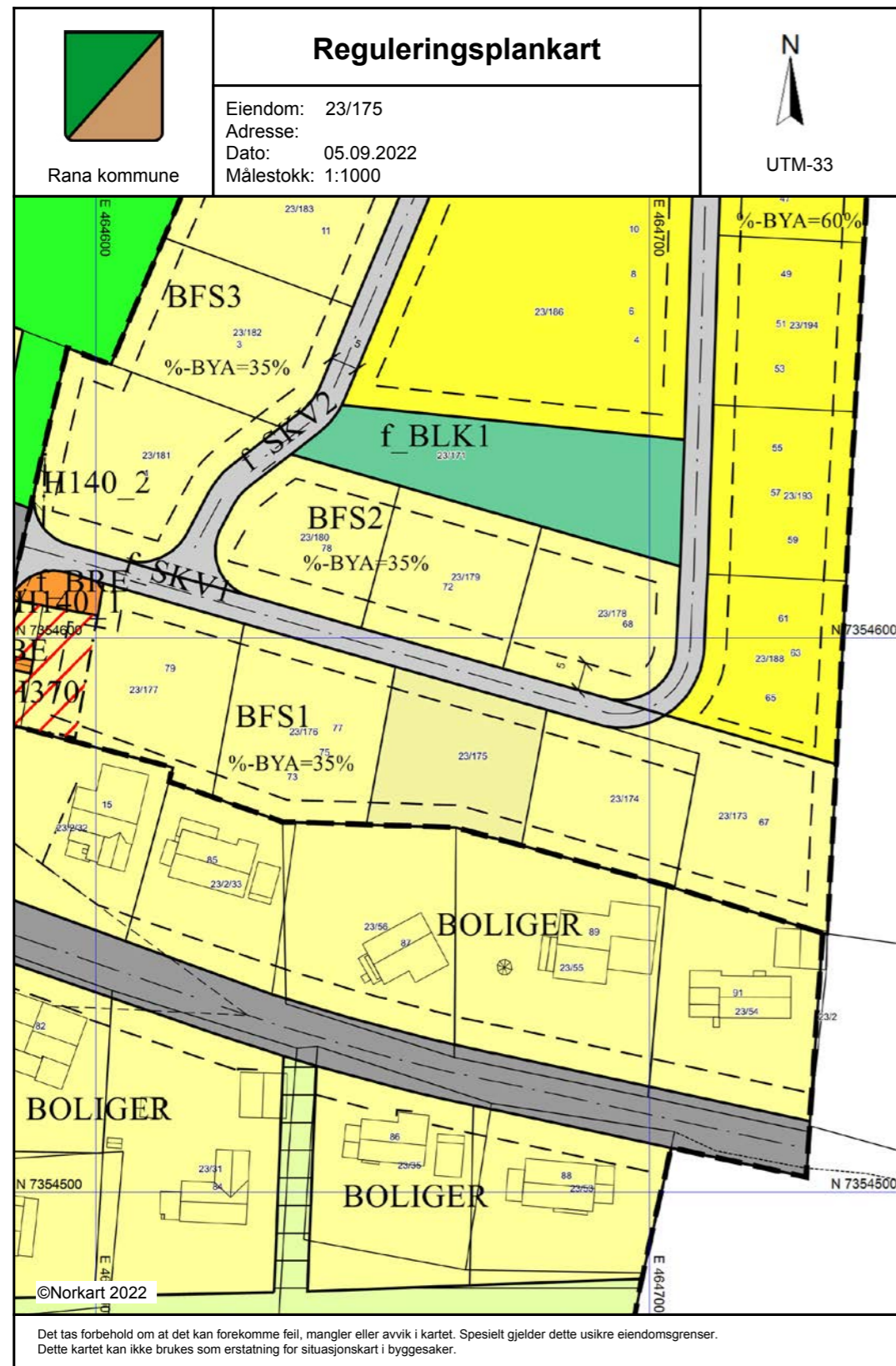
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	Reguleringsplan PBL 2008
<ul style="list-style-type: none"> Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk) Offentlig barnehage Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk) Område for særskilt angitt almennyttig formål Garasjeanlegg Bensinstasjon Område for jord- og skogbruk Offentlige trafikkområder Kjøreveg Gate med fortau Annen veggrunn Gang-/sykkeveg Gangveg Parkeringsplass Jernbane Friområder Turveg Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Annet friområde Parkbelte i industristøk Friluftsområde (på land) Område for anlegg og drift av kommunaltekr område for særskilte anlegg Annet spesialområde Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles grøntanlegg Bolig/Offentlig Unyansert formål (kun for eldre planer) Område med annen særskilt angitt fare Grense for restriksjonsområde Frisiktzone ved veg 	<ul style="list-style-type: none"> Annen veggrunn - tekniske anlegg Annen veggrunn - grøntareal Parkering Turveg Friområde Vegetasjonsskjerm Kombinerte grønnstrukturformål Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper) Sikringszone - Frisikt Bestemmelseområde <p>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Faresonegrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheves Byggegrense Byggelinje Planlagt bebyggelse Bebyggelse som inngår i planen Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert kant kjørebane Regulert kjørefelt Regulert parkeringsfelt Regulert fotgjengerfelt Regulert støyskjerm Regulert støttemur Sikringsgjerde Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Eksisterende tre som skal bevares Påskrift feltnavn Påskrift reguleringsformål/arealformål Påskrift areal Påskrift utnytting Påskrift bredde Påskrift radius Påskrift kotehøyde Påskrift plantilbehør Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<ul style="list-style-type: none"> Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Industri Energianlegg Vann- og avløpsanlegg Renovasjonsanlegg Uteoppholdsareal Lekeplass Kombinert bebyggelse og anleggsformål Forretning/industri Veg Kjøreveg Fortau Gang/sykkeveg 	

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

Plan datert: 14.10.2016 Bestemmelser datert: 14.10.16
Sist revidert: 04.11.2019 Sist revidert: 04.11.19

**§ 1
GENERELT**

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

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende reguleringsformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG	<i>Felt- navn</i>	<i>SOSI koder</i>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	BFS	1111
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	BKS	1112
Energianlegg (trafo)	BE	1510
Renovasjonsanlegg	BRE	1550
Lekeplass (2)	BLK	1610
Vann- og avløpsanlegg	BVA	1540

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Kjøreveg (3)	SKV	2011

2. GRØNNSTRUKTUR		
Turveg (2)	GT	3031

HENSYNSSONER

RpSikringSone: Frisikt (2)	H140	140
-------------------------------	------	-----

RpFareSone: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (2)	H370	370
---	------	-----

**§ 2
FELLESBESTEMMELSER**

**AUTOMATISK
FREDA
KULTUR-
MINNER** Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider/anleggsarbeider, skal arbeidet

stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes; jfr. «Lov om kulturminner».

**SITUASJONS-
PLAN** Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.

UTOMHUSPLAN Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av området i målestokk 1:500. Illustrasjonsplanen skal vise disponering av utearealet med hensyn til:

- Areal for uteopphold (eks bord, benker, lekeapparat)
- Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- Innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- Belysning
- Areal for snølagring
- Vegetasjons (eksisterende trær/busker/bed som skal ivaretas og nye trær/busker/ved som skal beplantes)

Det bør søkes å oppnå varierte utearealer med både private, halvprivate og felles arealer.

Illustrasjonsplanen skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

**UNIVERSELL
UTFORMING** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming, i henhold til byggteknisk forskrift, og tilpasses de brukergrupper som skal benytte boenhetene.

**UTEOPPHOLDS-
/LEKEOMRÅDE** Areal avsatt til lek og rekreasjon f_BLK 1 og 2 er felles for alle boenhetene i område og skal ha hensiktsmessig utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Areal avsatt til lek skal minimum utstyres med sittebenk, sandkasse og huske.

Det skal etableres et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer. Lekeplasser skal også sikres forsvarlig mot kjøreareal (ved gjerde eller på annen måte).

Beplantning av svartelistete arter tillates ikke.

SIKTLINJER Innenfor siktlinjene tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens/avkjørselens nivå.

AVKJØRSLER Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter. Maksimal tillatt bredde på avkjørselen er 4 m. Avkjørsler skal møte veien i vinkel tilnærmet 90° og om mulig skal avkjørsler ha et slakt fall bort fra veien. Mulighet for å snu bil på egen tomt skal være vurdert.

Nødvendig siktkrav ved avkjørsel skal være vist på situasjonsplan.

**OPPFYLING/
HØYDENIVÅ
FOR
BYGNINGER** Veggen er den førende høydeanvisningen i planområdet. Innenfor areal avsatt til bolig, skal bebyggelsens høyde (ok gulv) ikke overstige fall eller stigning på

maksimalt 1:12 fra kotehøyde på ferdig opparbeidet veg ved avkjørsel til hver enkelt boenhet.

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

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

OVERVANNSHÅNDTERING Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett.

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

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

§ 3 REKKEFØLGE

- REKKEFØLGE**
- Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS1 og BFS2 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, slokkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.
 - Før det kan gis ingangsettingstillatelse for boliger ved BFS3, BKS1, BKS2 og BKS3 skal kommunalteknisk infrastruktur, herunder anlegg for vannforsyning, slokkevann, samt spillvanns- og overvannsanlegg være etablert.
 - Før det kan gis ferdigattest for tiltak i planområde skal felles renovasjonsløsning (f_BRE) og lekeplass (f_BLK1) være etablert.
 - Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS1 og BFS2 skal felles kjøreveg (f_SKV1) være etablert med fast dekke.
 - Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BFS3 og BKS1 skal felles kjøreveg (f_SKV2) være etablert med fast dekke.
 - Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal felles kjøreveg (f_SKV3) være etablert med fast dekke.
 - Før det kan gis ferdigattest for tiltak ved BKS2 og BKS3 skal lekeplass (f_BLK2) være etablert.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM Renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg og turveg f_BRE, f_BLK1, f_BLK2, f_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og f_GT har felles eierform.

Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG a. Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

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

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

GARASJER/ BILOPPSTILLING Det skal avsettes parkeringsareal for minst en garasje-/carportplass og en biloppstillingsplass pr. boenhet. Biloppstillingsplass kan være foran garasje/carport, hvis det er plass på egen tomt. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

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

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

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

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

b. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse.

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

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

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

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

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

GARASJER/
BILOPP-
STILLING For småhusbebyggelsen (to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal avsettes minimum en parkeringsplass i garasje/carport og en biloppstillingsplass, hvorav oppstillingsplass kan være foran garasje/carport pr. boenhet. For øvrig bebyggelse skal det være minimum en parkeringsplass i garasje/carport + 0,2 gjesteplasser pr. boenhet. For hver utendørs (ikke overdekket) biloppstillingsplass skal det beregnes 18 m².

Situasjonsplan skal vise hvordan parkeringsbehovet er løst.

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

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

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

For bebyggelse med tre eller flere enheter samlet innenfor felles tomt skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal (BRA), hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

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

Uteoppholdsplass på terrasse/balkonger/veranda kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom den har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form og størrelse at det er mulig å plassere bord og stoler der.

c. Energianlegg.

TILLAT
UTNYTTELSE Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 10 m²

BYGGEHØYDE Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.

UTFORMING Energianlegg skal ha saltak, pulttak eller flatt tak og skal harmonere med øvrig bebyggelse.

Energianlegg skal plasseres lavt i terrenget.

d. Renovasjonsanlegg.

TILLAT
UTNYTTELSE Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 100%-BYA

BYGGEHØYDE Bebyggelsens høyde skal ikke være høyere enn 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

UTFORMING Renovasjonsanlegg skal plasseres lavt i terrenget og deler av anlegget kan være delvis underjordisk. Renovasjonsanlegg skal utformes i henhold til HAF (Helgeland Avfallsforedling IKS) sine retningslinjer. Felles poststativ plasseres også her.

e. Lekeplass.

OPPARBEIDING Lekeplass skal være felles for alle boliger innenfor reguleringsplanen.

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

Lekeplass skal opparbeides med sittebenk, sandkasse og huske

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

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

Kjørevegene f_SKV1, f_SKV2 og f_SKV3 har en total bredde for vegformål = 5,0 m, hvorav vegens dekke = 4 meter og vegskulder = 0,5 meter. Viser til N100 veg- og gateutforming, Statens vegvesen, Tverrprofil A1, figur C21.

FELLESVEIER	Det tillates ikke oppført bygnigner i felles veg eller at felles veg brukes til parkering. Vegetasjon skal ikke være til hinder for sikt og vedlikehold av veg og teknisk infrastruktur. Det tillates snøopplagring ved vegskulder og om nødvendig ved felles lekeområde.
OVERVANNSHÅNDTERING	Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett. Det skal utarbeides en egen VA-plan iht. kommunens veiledende tekniske bestemmelser som viser hvordan overvannshåndtering vil bli løst, gjennom infiltrasjon, utslipp til resipient, eller på annen måte. Eventuelle flomveier skal også vises. Dette er prosjekteringsanliggende og er knyttet til rekkefølgebestemmelsene før byggetillatelse kan gis. Se Rekkefølgekrav § 3.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

UTFORMING	Anlegging av turveg skal skje mest mulig skånsomt og arealene rundt restaureres. Turvegen f_GT1 skal ha en bredde på 3 m.
f_GT2	Turvegen f_GT2 skal ha en bredde på 3,5 m. Turvegen skal sikre tilkomst for service, drift og vedlikehold av pumpestasjon o_BVA. f_GT2 skal ha begrenset kjøring og kan stenges med bom e.l.
BYGNINGER	Det tillates ikke oppført bygninger i grønstrukturen, unntatt er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene.

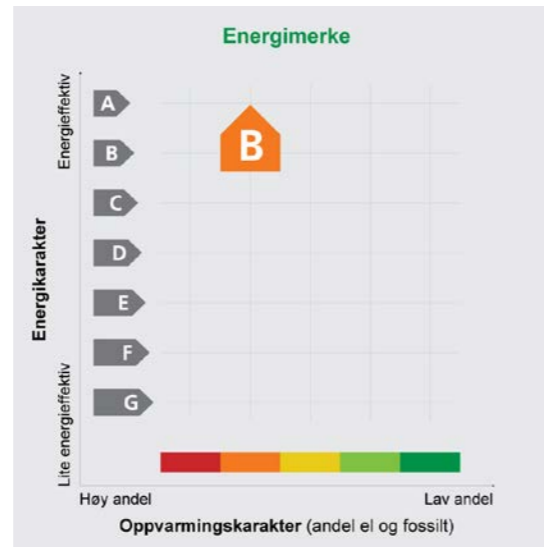
§ 9 HENSYNSSONER

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

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt av
Rana kommunestyre i møte 16.11.2017

Jan Erik Furunes

Adresse	Hammermyra 49
Postnr	8626
Sted	Mo i Rana
Andels-/leilighetsnr.	/ H0101
Gnr.	23
Bnr.	194
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	HR3
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1455339
Dato	21.11.2022



Innmeldt av Andreas Lund

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hammermyra 49

Postnr/Sted: 8626 Mo i Rana

Leilighetsnummer: H0101

Bolignr:

Dato: 21.11.2022 13:14:54

Energimerkenummer: A2022-1455339

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Andreas Lund

Gnr: 23

Bnr: 194

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: HR3

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hammarmyra 49
8626 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

Telefon: 901 76 857
E-post: susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre