

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Elvflata 6, 8682 TROFORS

 GRANE kommune

 gnr. 50, bnr. 210

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 15150-1295

Referansenummer: MK1686

Autorisert foretak: Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helgeland Boligbyggelag

Mosjøen og Omegn Boligbyggelag (MBBL) er en serviceorganisasjon for sine medlemmer og tilsluttede borettslag og boligsameier. MBBL har i dag 7 ansatte og forvalter ca. 1200 leiligheter fordelt på 65 boligselskaper, og flere er under etablering. MBBL har i dag en takstmann og som er tilsluttet Norsk Takst og som gjennom Norsk Takst har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

### Rapportansvarlig

Terje Luktavassli

Uavhengig Takstingeniør

tl@helgelandbbl.no

900 14 764



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

### ! TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

### ! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

### ! TG 3

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

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

### – TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|                                                                                      |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal standard ut fra byggeår og normalt vedlikeholdt. Dusjvegger montert på bad/wc/vaskerom i 2022, de innvendige dørene utskiftet i 2021 og vegg på stue og i gang oppmalt samme år. Varmtvannsberederen utskiftet i 2016. Borettslaget foretok utskifting av taktekingen på boligene i 2012 og skiftet ut samtlige ventilasjonsanlegg i leilighetene i 2020.

## Rekkehus - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppsadet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte W-takstoler på boligen, pålagt undertak av bordtro, folie og lekter. Adkomst til kaldloftet via luke med stige i himlingen på soverom. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 20 cm. mineralull. Pulttakkonstruksjon av trebjelker over uteboden, pålagt undertak av bordtro. Takteking av profilerte stålplater type Decra på boligen og uteboden. Taktekingen skiftet i 2012. Takrenner og nedløpsrør av metall, montert faste stigtrinn på taket og heldekkende beslag på pipa over tak. Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med liggende bordkledning. Uisolert bindingsverk i yttervegger i uteboden, utvendig kledd med liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Innvendige persiener montert på vindu på kjøkken, markiser med motorkjøring og fjernkontroll utvendig over vinduer og balkongdør på stue. Inngangsdør med teak overflater. Malt balkongdør med 2-lags glass på stue. Malt fyllingsdør til uteboden. Terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, terrassedekke ligger ca. 20 cm. over terrengnivået. Rekkverkshøyde på 71 cm. Trofors Borettslag har fått utarbeidet vedlikeholdsplan for felleskonstruksjonene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv i alle rommene i leiligheten, ubehandlet betonggulv i uteboden. På veggene i leiligheten lagt baderomsplater på bad/wc/vaskerom, malte plater i boden, ellers papirtapet, vinyltapet og malt tapet på vegger i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet sponplater og uisolert bindingsverk i uteboden. Malte himlingsplater i himlingene i rommene i leiligheten, uisolert bjelkelag i himlingen i uteboden. Vegg på stue og i gang oppmalt i 2021. Innvendige dører av formpresset MDF. Dørene ble utskiftet i 2021. Garderobeskap montert på soverommene og i boden i leiligheten, hyller i boden i leiligheten og i uteboden. Betongdekke isolert med 5 cm. isopor i hele leiligheten. Målt 9 mm. høydeforskjeller på stue og gang, målingene foretatt over hele rommene. Elementpipe med sotluke på stue, pipa er pusset og malt.

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 0 (usikker aktsomhet) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at området ikke er undersøkt med hensyn til radon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom  
Bad/wc/vaskerom fra byggeår, dusjvegger montert i 2022.  
Baderomsplater på veggene og malte himlingsplater i himlingen i rommet. Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene. Målt 41 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til belegg ved dørstokken. Oppvarming i rommet ved elektriske varmekabler med termostat lagt i betonggulvet.  
Plastsluk med klemring i gulv i dusjområdet. Synlig membran av vinylbelegg. Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og speil, høgskap i laminat med glatt front. Avtrekk fra rommet via balansert ventilasjonsanlegg, luftespalte under døren til rommet.

Hulltaking foretatt i skillevegg mellom soverom og bad/wc/vaskerom. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke utslag for fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter angivelse av fukt fra 7,8 vektprosent).

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vinylbelegg på gulv, vinyltapet på veggene og himlingsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter. Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i leiligheten av kobberrør og kobberrør med plastkappe. Stoppekran på vanninntaket i boden i leiligheten. Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår. 116 l. varmtvannsbereder type OZO montert i boden i leiligheten. Varmtvannsberederen produsert i 2016. Tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt. Overløp til gulv med sluk i rommet. Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten med ventilasjonsaggregat type Flexit montert på kaldloftet og styrepanel montert på kjøkken. Aggregatet ble utskiftet i 2020. Varmekabler med termostat i gulv på bad/wc/vaskerom, stue, soverommene og i vindfang. Panelovn montert på kjøkken. Innlagt privat fiber for bredbånd og kabel-tv i leiligheten (ved eierskifte må ny eier eventuelt overta/registrere om abonnement). Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i vindfang. 50 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 1x16 A kurs, 1x15 A kurs, 3x13 A kurser, 1x10 A kurs, ringetrafo og jordfeilbryter for to kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon. I uteboden åpen elektrisk installasjon med lys og stikkontakt. Røykvarsler montert på stue. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i boden i leiligheten.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av grus. Bygningen fundamentert med plate på mark av betong, isolert med isopor. Ringmurer av betong. Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener. Adkomst til leiligheten pålagt asfalt. Utvendige vann- og avløpsledninger av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger på eiendommen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

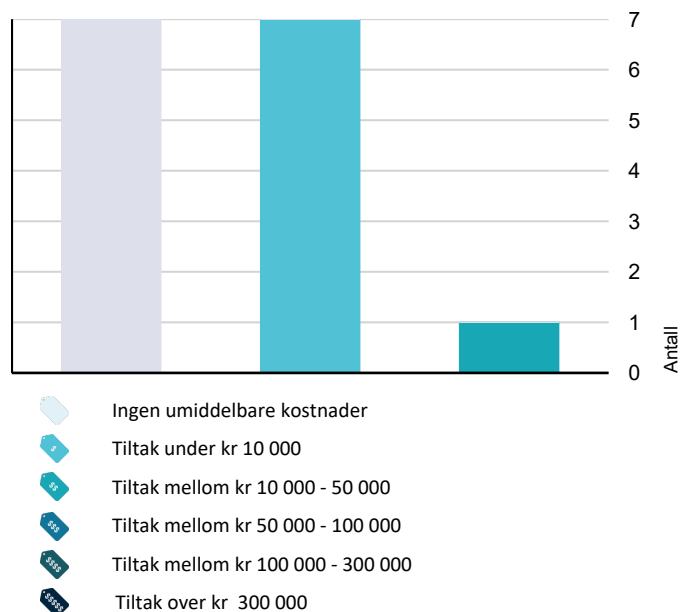
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - utebod [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Ferdigattest mottatt fra kommunen.

**Anvendelse**  
Andelsleilighet.

**Standard**  
Normal standard ut fra byggeår.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt leilighet.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                              |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2012 | Modernisering | Taktekkingen på boligene utskiftet.                                          |
| 2016 | Modernisering | Varmtvannsbereder utskiftet.                                                 |
| 2020 | Modernisering | Ventilasjonsanlegget utskiftet.                                              |
| 2021 | Modernisering | Innvendige dører i leiligheten utskiftet.<br>Vegg på stue og i gang oppmalt. |
| 2022 | Modernisering | Dusjvegger montert.                                                          |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av profilerte stålplater type Decra på boligen og uteboden. Taktekkingen skiftet i 2012. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

Det er noe mosedannelse på taktekingen.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, montert faste stigtrinn på taket og heldekkende beslag på pipa over tak. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk isolert med 15 cm. mineralull og utvendig kledd med liggende bordkledning. Uisolert bindingsverk i yttervegger i uteboden, utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Oppsadet trekonstruksjon i tak av prefabrikkerte W-takstoler på boligen, pålagt undertak av bordtro, folie og lekter. Adkomst til kaldloftet via luke med stige i himlingen på soverom. Bjelkelaget mot kaldloftet isolert med 20 cm. mineralull. Pulttakkonstruksjon av trebjelker over uteboden, pålagt undertak av bordtro. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

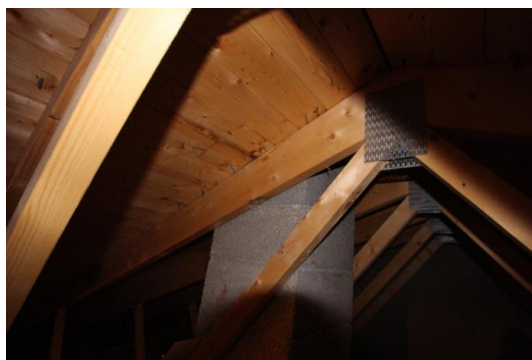
Enkelte gamle fuktmerker i undertaket ved gjennomføring for pipa, fuktmerker på isolasjon under rør for avlufting fra kloakken (kondens).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til kondens på avlufting på kloakken.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmerker ved sperre.



# Tilstandsrapport



Fuktmerker på isolasjon.

## ! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Innvendige persiener montert på vindu på kjøkken, markiser med motorkjøring og fjernkontroll utvendig over vinduer og balkongdør på stue. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## ! TG 1 Dører

Inngangsdør med teak overflater. Malt balkongdør med 2-lags glass på stue. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## ! TG 2 Dører - utebod

Malt fyllingsdør til uteboden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker innvendig på døren til uteboden.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, terrassedekke ligger ca. 20 cm. over terrengnivået. Rekkverkshøyde på 71 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe malingsavflassing på rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Terrasse.

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

Trofors Borettslag har fått utarbeidet vedlikeholdsplan for felleskonstruksjonene hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Vinylbelegg på gulv i alle rommene i leiligheten, ubehandlet betonggulv i uteboden. På veggene i leiligheten lagt baderomsplater på bad/wc/vaskerom, malte plater i boden, ellers papirtapet, vinyltapet og malt tapet på vegger i de øvrige rommene i leiligheten. Ubehandlet sponplater og uisolert bindingsverk i uteboden. Malte himlingsplater i himlingene i rommene i leiligheten, uisolert bjelkelag i himlingen i uteboden.

Vegg på stue og i gang oppmalt i 2021. Litt oppsprekking i plateskjøter og i hjørner på boden i leiligheten, litt oppsprekking i hjørner på soverom, noe malingsavflassing i himlingsplater på bad/wc/vaskerom.



Utsnitt av stue.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke isolert med 5 cm. isopor i hele leiligheten. Målt 9 mm. høydeforskjeller på stue og gang, målingene foretatt over hele rommene.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad 0 (usikker aktsomhet) i følge radonkart utarbeidet av NGU, det vil si at området ikke er undersøkt med hensyn til radon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke på stue, pipa er pusset og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

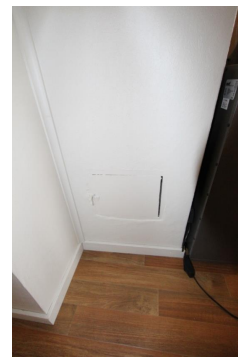
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør legges ildfast plate på gulv under sotluken, samt montere brannpanel eller lecastein (lecastein tilpasset og godkjent for dette formålet) innenfor sotluken.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke



Pipe med sotluke.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av formpresset MDF. Dørene ble utskiftet i 2021.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Kontaktperson

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

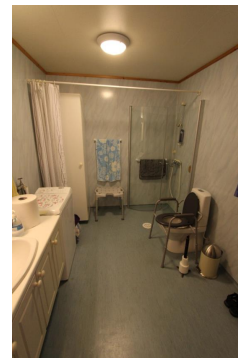
Garderobeskap montert på soverommene og i boden i leiligheten, hyller i boden i leiligheten og i uteboden.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Bad/wc/vaskerom fra byggeår, dusjvegger montert i 2022.



Bad/wc/vaskerom.

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på veggene og malte himlingsplater i himlingen i rommet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring montert i underkant baderomsplater i dusjområdet og bak deler av klosettet, men ikke i våtsonen for servant og opplegg for vaskemaskin. Litt malingsavflassing/fuktmerker i himlingsplater.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dersom våtrommet skal rehabiliteres bør fuktsikring i underkant baderomsplater monteres slik at de oppfyller dagens forskrift og leggeavvisninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg lagt på gulv med oppbrett på veggene. Målt 41 mm. fall til sluken, målt fra topp slukrist til belegg ved dørstokken. Oppvarming i rommet ved elektriske varmekabler med termostat lagt i betonggulvet.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i gulv i dusjområdet. Synlig membran av vinylbelegg.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk i dusjområdet.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innmontert 1 dusj med dusjvegger, 1 servant, 1 klosett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning i laminat utførelse med profilerte fronter og speil, høgskap i laminat med glatt front.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Litt utsvelling i bunnplaten og på sidevengen på høgskapet

## Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra rommet via balansert ventilasjonsanlegg, luftespalte under døren til rommet.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mellom soverom og bad/wc/vaskerom. Fuktmåling foretatt i bunnsvillen i skilleveggen ved hjelp av Protimeter MMS2 med pigger. Under fuktmålingen ble det ikke utslag for fukt på måleinstrumentet (måleinstrumentet starter angivelse av fukt fra 7,8 vektprosent).



Fuktmåling.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Vinylbelegg på gulv, vinyltapet på veggene og himlingsplater i himlingen. Kjøkkeninnredning i laminat utførelse med glatte fronter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

# Tilstandsrapport

Fuktskader på enkelte fronter og nederst på dørene på kjøkkenbenken, fuktskade på sidevange ved oppvaskmaskin, noe utsvelling i bunnplate i kjøkkenbenken. Liten skade på tapet i hjørner og løse skjøter på tapeten.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken.



Skade på fronter/dører.



Skade på sidevange.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Innmontert kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjon.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i leiligheten av kobberør og kobberør med plastkappe. Stoppekran på vanninntaket i boden i leiligheten.

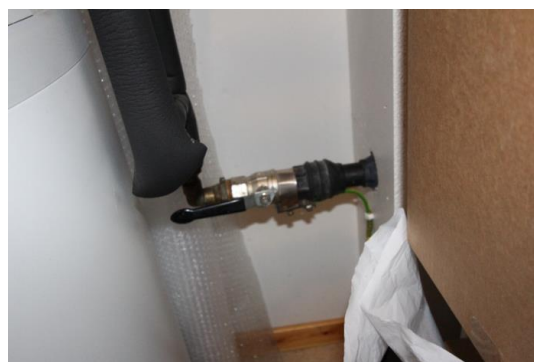
#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran.

### ! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten med ventilasjonsaggregat type Flexit montert på kaldloftet og styrepanel montert på kjøkken. Aggregatet ble utskiftet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Info fra sameie/borettslag



Ventilasjonsaggregat.

## TG 2 Varmtvannstank

116 l. varmtvannsbereder type OZO montert i boden i leiligheten. Varmtvannsberederen produsert i 2016. Tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt. Overløp til gulv med sluk i rommet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling av varmtvannsbereder via støpsel til stikkontakt har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpselet tåler ikke langvarig høy belastning. Det anbefales derfor å koble tanken fast til en egen bryter. Dette er en anbefaling og ikke et pålegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

## TG 2 Andre installasjoner

Varmekabler med termostat i gulv på bad/wc/vaskerom, stue, soverommene og i vindfang. Panelovn montert på kjøkken. Innlagt privat fiber for bredbånd og kabel-tv i leiligheten (ved eierskifte må ny eier eventuelt overta/registrere om abonnement).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var ikke lys i termostat for varmekablene på bad/wc/vaskerom og soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas kontroll av termostatene og kablene for å avklare om de fungerer på berørte rommene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsfordeling med sikringsautomater montert i vindfang. 50 A hovedsikringer, 1x20 A kurs, 1x16 A kurs, 1x15 A kurs, 3x13 A kurser, 1x10 A kurs, ringetrafo og jordfeilbryter for to kurser. Det elektriske anlegget i leiligheten er delvis utført som skjult og delvis som åpen installasjon. I uteboden åpen elektrisk installasjon med lys og stikkontakt.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995 I forbindelse med ferdigstillelse av leiligheten.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Anlegget ble sist kontrollert 25.06.2015**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja** Med bakgrunn i anleggets alder, manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999 og at det er lang tid siden siste gang anlegget ble kontrollert bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll over anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsfordeling.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert på stue. 6 kg. brannslukningsapparat plassert i boden i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei** Brannslukningsapparatet produsert i 2017.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av grus. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen fundamentert med plate på mark av betong, isolert med isopor. Ringmurer av betong. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### TG 0 Terrenghold

Tilnærmet flatt tomtareal opparbeidet med plener. Adkomst til leiligheten pålagt asfalt. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger



# Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger av plast fra byggeår. Borettslaget er tilkoblet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger på eiendommen. Bygningsdelen er en del av byggets felleskonstruksjoner hvor borettslaget har vedlikeholdsansvaret.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

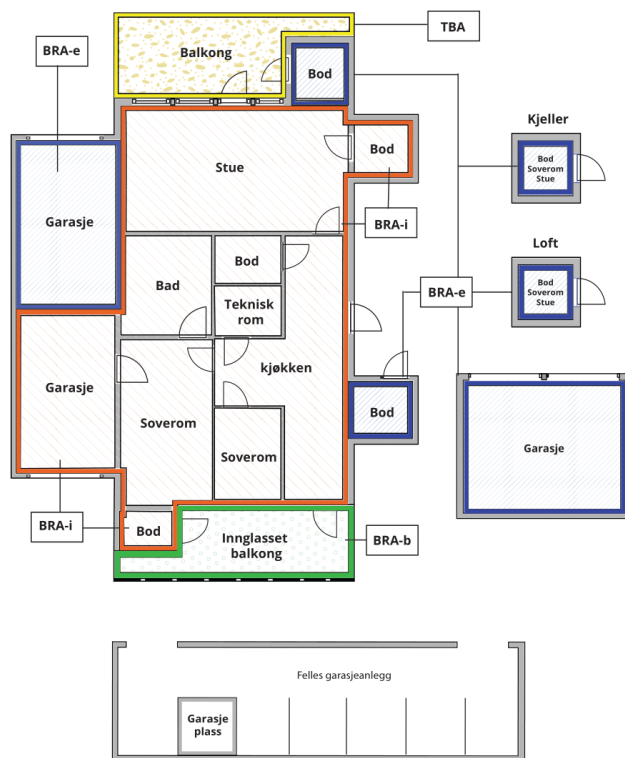
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 66                            | 5                           |                            | 71  | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>66</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>71</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/wc/vaskerom , Gang , Vindfang , Bod | Bod 2                       |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 62         | 9          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                          | Rolle         |
|------------|------------------------------------|---------------|
| 23.10.2024 | Terje Luktvasli<br>Asbjørn Kvandal | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 1825 GRANE | 50   | 210  |      | 0    | 4377 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Elvflata 6

### Hjemmelshaver

Trofors Borettslag

### Kommentar

Det er et avvik mellom tomtearealet angitt i tinglyst målebrev og areal fra matrikkelopplysningene. I tilstandsrapporten er arealet fra matrikelbrevet lagt til grunn.

Fordelingsnøkkel:  $36.240/466.476 = 0,07768888432$ . Andel tomteareal for andel nr. 10 utgjør ca. 340 m<sup>2</sup>.

## Andelsobjekt

| Boligselskap        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører           | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| /TROFORS BORETTSLAG | 970994203 |           | Helgeland<br>Boligbyggelag | Brevik Solveig Hansine    |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende |            | Opprinnelig innskudd |            | Andel fellesformue |            | Andel fellesgjeld |            |
|--------------|-----------|------------|----------------------|------------|--------------------|------------|-------------------|------------|
| 10           | 100       | 04.05.1994 | 180 000              | 04.05.1994 | 71 285             | 31.12.2023 | 293 990           | 23.10.2024 |

### Kommentar

Opprinnelig innskudd fra oppføringsår i 1995. Andel fellesgjeld er angitt pr. 23.10.2024 og andel formue pr. 31.12.2023. Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023 var kr. 298.081,-. Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene for andel nr. 10 utgjør kr. 6.669,-, og omfatter andel renter og avdrag fellesgjeld med kr. 1.838,- pr.mnd og andel fellesutgifter med kr. 4.831,- pr.mnd. Felleskostnadene omfatter forretningsførsel, utvendig vedlikehold, snørydding, forsikring av bygningene, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, strøm fellesområder, lønnskostnader, diverse honorarer og kontingenter.

## Årsregnskap

|                      |         |                                       |   |           |
|----------------------|---------|---------------------------------------|---|-----------|
| Regnskapsår          | 2023    | Samlet aksjekapital:                  |   | 1 100     |
| Omløpsmidler:        | 958 160 | Samlet innskuddskapital:              |   | 2 320 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | -       | Langsiktig gjeld (+):                 | + | 3 836 783 |
| Disponible midler:   | 899 297 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: |   | 6 156 783 |

### Kommentar

Årsregnskapet for 2023 undertegnet av borettslagets styre 04.04.2024 og godkjent av lagets generalforsamling 17.04.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Trofors Borettslag ligger i nær tilknytning til forretningssentrum på Trofors. Ca. 200 m. til butikker, ca. 300 m. til kommunale kontorer og jernbane stasjon, ca. 1 km. til skole og barnehage. Utsikt mot Svenningelva, mot Vefsna og ellers nærliggende bebyggelse.

### Adkomstvei

Offentlig adkomst.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Borettslaget ligger i et regulert område med formål boliger, reguleringsplan for Trofors vedtatt 16.11.2006.

### Om tomten

Tilnærmet flatt tomteareal opparbeidet med plener. Adkomst til leiligheten pålagt asfalt. Felles parkeringsareal i området.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter registrert på andel nr. 10 i Trofors Borettslag i følge ubekreftede grunnbokutskrift ajour pr. 23.10.2023. Tinglyst erklæring/avtale i skjøte for kommunen, kraftlaget og televerket til å anlegge og vedlikeholde kabler og ledninger mm., tinglyst 25.10.1994 i dok.nr. 6507. Jordskifte tinglyst 14.04.2000 i dok.nr. 1476.

### Konsesjonsplikt

Ingen konsesjonsplikt.

### Forkjøpsrett

Ved salg har andelshavere i Trofors Borettslag forkjøpsrett.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen på eiendommen består av 7 stk. 3-roms leiligheter i 2 rekker, en 4-mannsbolig med 2-roms leiligheter og en felles grendestue hvor Grane kommune er andelshaver (grendestuen ble ombygget til leiligheter/hybler i 2012 og leies ut av Grane kommune). Alle bygningene ble oppført i 1994/95 og tatt i bruk i 1995.



## Andre premisser i vedtektene

Vedtektene til Trofors Borettslag gir retningslinjer for fastsettelse av adkomstdokumentenes verdi til den enkelte leilighet. §2-4 i vedtektene inneholder følgende bestemmelser:

"Prisreguleringsklausul.

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, sant andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr. 15.01.1995. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetaling for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen."

Opprinnelig innskudd for leilighet nr. 333/10 var kr. 180.000,- og konsumprisindeksen første gang leiligheten ble tatt i bruk var 66,6 (pr. januar 1995). Indeks for september 2024 er 133,7. Konsumprisindeks for oktober og november 2024 var ikke klar på takseringstidspunktet.

Første avdrag på felleslån i Trofors Borettslag ble betalt i 2001, og det midlere år blir da 2011. Gjennomsnittsindeksen for 2011 er 93,3 (i hht. SSB statistikk for konsumprisindeksen) og denne indeksen blir lagt til grunn som basisindeks i beregningen av andel betalt avdrag på andel nr. 10. Sum betalte avdrag utgjør kr. 3.385.121,- for perioden 2001 - 23.10.2024. Andel formue pr. 31.12.2023 var kr. 71.285,- og er hentet fra ligningsoppgaven for borettslaget. Andel fellesgjeld for andel nr. 10 utgjorde kr. 293.990,- pr. 23.10.2024 og pr. 31.12.2023 kr. 298.081,-.

## Andre forhold

Trofors Borettslag har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslagets vedlikeholdsansvar på lagets eiendom. Vedlikeholdsplanen skal være et verktøy for borettslagets styre til planlegging av fremtidige vedlikeholdsarbeider i laget, samt et hjelpemiddel for økonomisk planlegging de kommende årene.

## Skattetakst og formuesverdi

| År   | Kommentar                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Eiendomsskatten til kommunen inngår i de månedlige felleskostnadene. |
| År   | Kommentar                                                            |
| 2024 | Ligningsverdien er ikke innhentet.                                   |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 165 000  | 1994 |

## Forsikring

| Selskap                                                    | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring                                         | SP568661 | Fullverdi |                |              |
| Kommentar                                                  |          |           |                |              |
| Forsikringspremien inngår i de månedlige felleskostnadene. |          |           |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |            |                                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordregrunnlag           |            |                                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Forsikringsavtale       | 23.10.2024 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Kvitt. fellesutgifter   | 23.10.2024 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Rekvirent               | 23.10.2024 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 24.11.1995 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Tegninger               | 08.06.1994 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 2     | Ja      |
| Samsvarserklæring       | 23.01.2018 | Mottatt fra rekvirent.                                                  | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Årsregnskap             | 04.04.2024 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 9     | Ja      |
| Forretningsfører        | 23.10.2024 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Ikke gjennomgått | 2     | Nei     |
| Vedtekter               | 04.05.1994 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 7     | Ja      |
| Reguleringsplaner       | 16.11.2006 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 5     | Ja      |
| Grunnbokutskrift        | 23.10.2024 | Ubekreftet utskrift av grunnboken for gnr. 50 bnr. 210 og andel nr. 10. | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Matrikkelbrev           | 10.06.2020 | Mottatt fra forretningsføreren.                                         | Gjennomgått      | 18    | Ja      |
| El-kontroll             | 06.11.2024 | Mottatt fra Llinea                                                      | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Beregning               | 08.11.2024 |                                                                         | Gjennomgått      | 1     | Ja      |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MK1686>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# FERDIGATTEST

For: **GRANE KOMMUNE**Etter Plan- og bygningsloven  
av 14.06.85. § 99 nr. 1

Jnr. 957/95

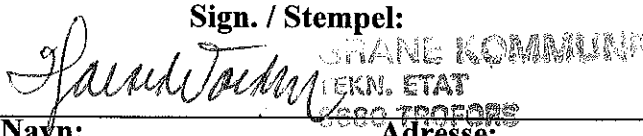
Ark.nr. 1 av 1

|                                                                                         |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anmelder:</b><br>Mosjøen og Omegn Boligbyggelag A/L<br>Postboks 329<br>8650 Mosjøen. | <b>Byggherre:</b><br>Trofors borettslag<br>Postboks 329<br>8650 Mosjøen. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

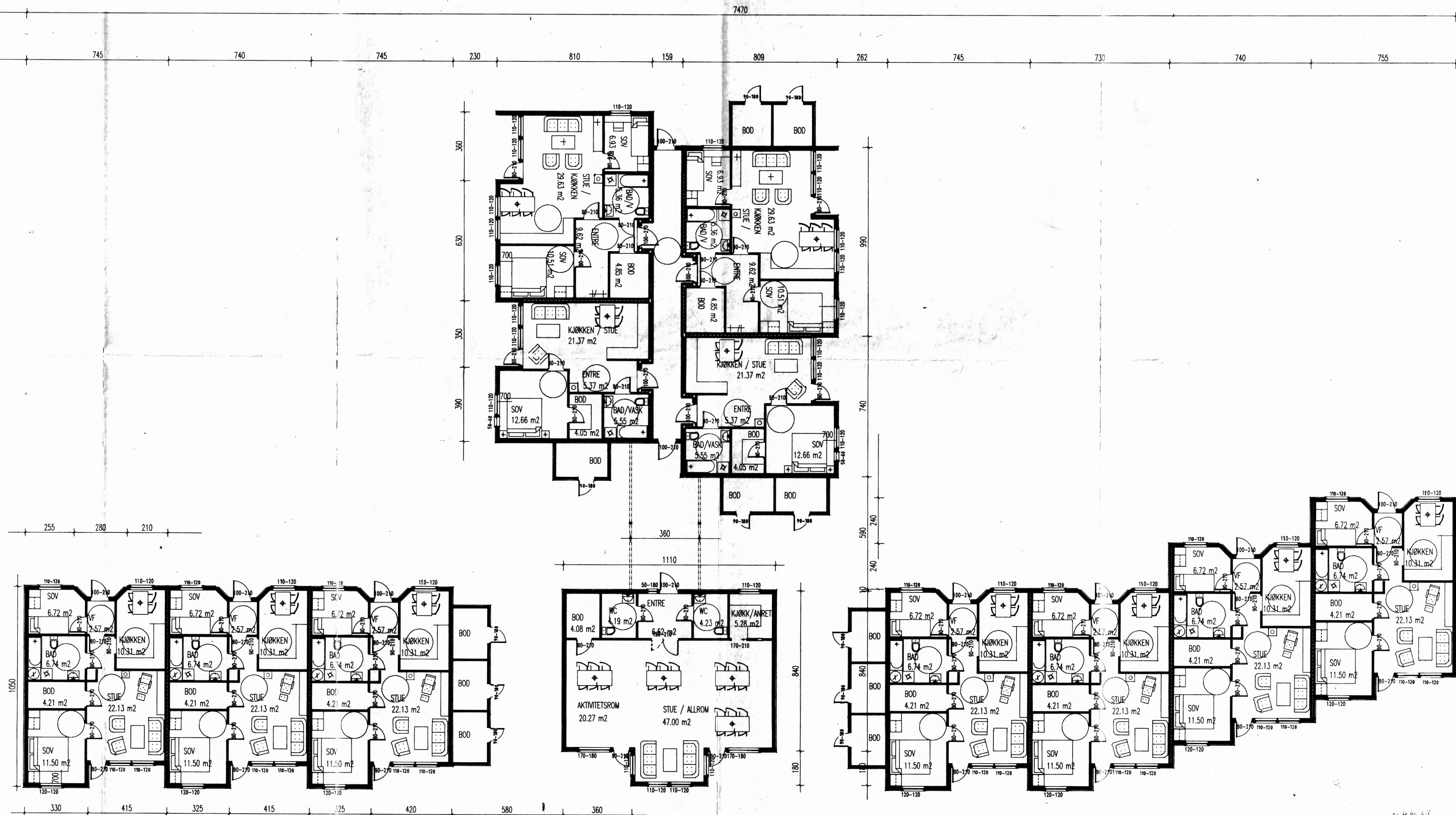
**FERDIGATTEST ER GITT FOR:**

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                                  |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Eiendom/byggested:</b><br>Elvflata 5 - 16, 8680 Trofors. | <b>Gnr.</b><br>50                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Bnr.</b><br>210                            | <b>Fnr.</b>                      |
| <b>Deres søknad av:</b>                                     | <b>Dato:</b> 22.02.1994                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                  |
| <b>Arbeidets art:</b>                                       | Nybygg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                               |                                  |
| <b>Byggets art:</b>                                         | Boliger i rekke, samt grendestue.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                  |
| <b>Behandl. / Vedtak:</b>                                   | Bygningsrådet.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Vedtaks dato:</b><br>09.03.94 og 10.05.94. | <b>Saksnr:</b><br>14/94 og 30/94 |
| <b>Merknader:</b>                                           | Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest:<br><br><input checked="" type="checkbox"/> For hele bygget<br><br><input type="checkbox"/> For følgende del av bygget:.....<br><br><b>Midlertidig brukstillatelse for anlegget ble utstedt den 30.05.95.</b> |                                               |                                  |

**UNDERSKRIFT:**

|                              |                          |                                                                                                                 |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sted:</b><br>8680 Trofors | <b>Dato</b><br>24.11.95. | <b>Sign. / Stempel:</b><br> |
| <b>Kopi sendt til:</b>       | <b>Ansvars-havende:</b>  | <b>Navn:</b>                                                                                                    |
|                              | <b>Andre</b>             | <b>Adresse:</b>                                                                                                 |
|                              |                          |                                                                                                                 |
|                              |                          |                                                                                                                 |





# Plantegning

Mosjøen og omegn BBL – Karl Nilsen Jorde

Unikus as arkitekt og byggt teknisk konsulent  
Trølleveien 40, 8013 BODØ

Proj.nr.  
93804

Tegn.nr.  
09.10

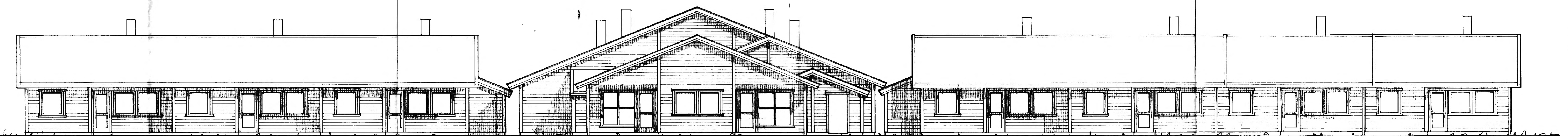
04.11.94 w/c  
Rev: 25.10.94 w/c  
REV: 06.06.94 SB

DATO: 31.05.94

Sign: S.Bjørnbakk

MA: 1:100





# Fasadetegning

Mosjøen og omegn BBL - Karl Nilsen jordet

**Unikus** Arkitekt og byggeteknisk konsulent, Trälveien 40, 8013 BODØ

Prosj. nr.: 93804

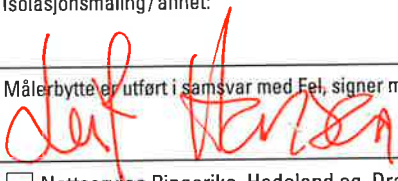
Tegn. nr.: 09.11

Rev. 26.10.94 w/c  
 09.11.94 w/c  
 Dato: 08.06.94  
 Sign: EJE  
 Mål: 1:100

# MÅLERBYTTE, SLUTTKONTROLL / SAMSVAR

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Målernr: 1944284 | Dato: 23/1-18 |
|------------------|---------------|

Installasjonen er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenitanlegg. <sup>1 (se bakside)</sup>

| Risikovurdering før jobb:                                                                | Ja | Nei |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| Har sikringsskapet feil / mangler som påvirker målerbyttet?                              |    | X   |
| Er målersløyfe tørr / sprø (har feil tverrsnitt)?                                        |    | X   |
| Er OV innenfor målerens begrensning?                                                     | X  |     |
| Tiltak beskrives:                                                                        |    |     |
|                                                                                          |    |     |
| Sluttkontroll for målermontasjen:                                                        | Ja | Nei |
| Tilkobling er dratt til med riktig moment?                                               | X  |     |
| Er spenningsførende deler beskyttet etter IP2X eller bedre, og i.h.t. montasjeanvisning? | X  |     |
| Målersløyfe er byttet?                                                                   |    | X   |
| Antenne montert?                                                                         | X  |     |
| Isolasjonsmåling / annet:                                                                |    |     |
|                                                                                          |    |     |
| Målerbytte er utført i samsvar med Fel, signer med fullt navn: <sup>2 (se bakside)</sup> |    |     |
|       |    |     |

- |                                                                     |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nettservice Ringerike, Hadeland og Drammen | <input type="checkbox"/> Sinus Nesna AS         |
| <input type="checkbox"/> SMARTservice Norge AS                      | <input type="checkbox"/> PowerTech Solutions AS |
| <input type="checkbox"/> Sinus Brønnøysund AS                       | <input type="checkbox"/> CNP                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sinus Mosjøen AS                |                                                 |
| <input type="checkbox"/> Sinus Sandnessjøen AS                      |                                                 |

Resultatregnskap 2023 Trofors Borettslag

|                                              | Note | Resultat<br>2023 | Resultat<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |      | 860 028          | 805 044          | 860 000          | 1 030 000        |
| Salgsinntekter                               |      | 35               | 254              | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>860 063</b>   | <b>805 298</b>   | <b>860 000</b>   | <b>1 030 000</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                                 |      | 33 000           | 26 000           | 30 000           | 26 000           |
| Arbeidsgiveravgift                           |      | 1 683            | 1 326            | 1 530            | 1 530            |
| Forretningsførerhonorar                      |      | 39 016           | 37 516           | 39 015           | 40 966           |
| Andre forvaltningstjenester                  | 8    | 0                | 23 490           | 20 000           | 21 000           |
| Revisjonshonorar                             |      | 4 630            | 4 410            | 4 631            | 4 862            |
| Kontigent boligbyggelag                      |      | 4 800            | 4 800            | 5 000            | 5 000            |
| Vedlikehold                                  | 1    | 150 193          | 6 647            | 150 000          | 250 000          |
| Snørydding/Plenklipping                      |      | 43 975           | 31 915           | 30 000           | 40 000           |
| Forsikring                                   |      | 38 605           | 36 764           | 38 592           | 40 599           |
| Kommunale avgifter                           |      | 213 565          | 203 013          | 213 150          | 223 808          |
| Renovasjon                                   |      | 55 568           | 48 916           | 55 688           | 63 763           |
| Reise/kurskostnader                          |      | 0                | 0                | 3 000            | 3 000            |
| Andre driftsutgifter                         | 2    | 0                | 139              | 6 000            | 6 000            |
| Bank- og betalingsgebyr                      |      | 2 450            | 2 532            | 4 000            | 4 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |      | <b>587 486</b>   | <b>427 468</b>   | <b>600 606</b>   | <b>730 527</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>272 577</b>   | <b>377 830</b>   | <b>259 394</b>   | <b>299 473</b>   |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |      | 37 038           | 15 666           | 3 000            | 4 000            |
| Rentekostnad                                 |      | 185 088          | 100 019          | 173 104          | 224 228          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |      | <b>-148 050</b>  | <b>-84 353</b>   | <b>-170 104</b>  | <b>-220 228</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>124 528</b>   | <b>293 477</b>   | <b>89 290</b>    | <b>79 245</b>    |
| <b>Disponeringer</b>                         |      |                  |                  |                  |                  |
| Til annen egenkapital                        |      | 124 528          | 293 477          | 89 290           | 79 245           |

# Balanse 2023 Trofors Borettslag

|                                 | Note     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>Eiendeler</b>                |          |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>            |          |                  |                  |
| Byggninger                      | 7        | 6 981 702        | 6 981 702        |
| Tomter                          | 7        | 183 998          | 183 998          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>        |          | <b>7 165 699</b> | <b>7 165 699</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>             |          |                  |                  |
| Kundefordringer                 |          | 0                | 5 212            |
| Periodiserte kostnader          |          | 40 615           | 38 605           |
| Bankinnskudd                    |          | 917 545          | 868 633          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |          | <b>958 160</b>   | <b>912 450</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>            |          | <b>8 123 859</b> | <b>8 078 149</b> |
| <b>Egenkapital og Gjeld</b>     |          |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                  |                  |
| Andelskapital                   |          | 1 100            | 1 100            |
| Annen egenkapital               |          | 1 907 113        | 1 782 585        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>6</b> | <b>1 908 213</b> | <b>1 783 685</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                  |                  |
| Annen langsiktig gjeld          |          |                  |                  |
| Pantelån                        | 3, 4     | 3 836 783        | 3 908 441        |
| Borettsinnskudd                 | 4, 5     | 2 320 000        | 2 320 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>6 156 783</b> | <b>6 228 441</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |          | 40 615           | 53 270           |
| Påløpt renter                   |          | 18 248           | 12 753           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>58 863</b>    | <b>66 023</b>    |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |          | <b>8 123 859</b> | <b>8 078 149</b> |
| <b>Pantstillelser</b>           | <b>4</b> | <b>6 156 783</b> | <b>6 228 441</b> |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Tor Stabbforsmo  
Styreleder

Terje Arntsberg  
Styremedlem

Bjørn Roy Engen  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og 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.

Tomt:

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer:

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

Fordringer:

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

Inntekter:

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være den periode borettslaver i henhold til vedtektene har forpliktet seg å dekke felleskostnader

## Note 1 - Vedlikehold

|                             | Resultat<br>2023 | Resultat<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Rep. og vedlikehold eiendom | 150 193          | 6 647            | 150 000          | 250 000          |
| <b>Sum</b>                  | <b>150 193</b>   | <b>6 647</b>     | <b>150 000</b>   | <b>250 000</b>   |

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

## Note 2 - Diverse Driftsutgifter

|                              | Resultat<br>2023 | Resultat<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Generalforsamling/styremøter | 0                | 139              | 0                | 0                |
| Andre kostnader              | 0                | 0                | 6 000            | 6 000            |
| <b>Sum</b>                   | <b>0</b>         | <b>139</b>       | <b>6 000</b>     | <b>6 000</b>     |



### Note 3 - Pantegjeld

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kreditor:               | DNB Bank ASA     |
| Lånenummer:             | 16362259154      |
| Lånetype:               | Annuitet         |
| Opptaksår:              | 2020             |
| Rentesats:              | 5.60 %           |
| Beregnet innfridd:      | 01.09.2050       |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 4 145 000        |
| Lånesaldo 01.01:        | 3 908 441        |
| Avdrag i perioden:      | 71 658           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>3 836 783</b> |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 3 488 821        |

### Pantegjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362259154 | 1            | 669 796           | 669 796         |
|                                                                   | 2            | 312 110           | 624 220         |
|                                                                   | 7            | 298 055           | 2 086 385       |
|                                                                   | 2            | 228 192           | 456 384         |

### Note 4 - Pantsillelser

|                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Pantelån        | 3 836 783        | 3 908 441        |
| Borettsinnskudd | 2 320 000        | 2 320 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>5</b>         | <b>6 228 441</b> |

### Note 5 - Borettsinnskudd

|                 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 2 320 000        | 2 320 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>2 320 000</b> | <b>2 320 000</b> |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 6 - Egenkapital

|                                      | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Andelskapital                        | 1 100            | 1 100            |
| Annen egenkapital/udekket tap pr 1.1 | 1 782 585        | 1 489 108        |
| Årets resultat                       | 124 528          | 293 477          |
| <b>Sum egenkapital pr 31.12</b>      | <b>1 908 213</b> | <b>1 783 685</b> |

## Note 7 - Bygninger

|            | 2023             | 2022             |
|------------|------------------|------------------|
| Bygninger  | 6 981 702        | 6 981 702        |
| Tomter     | 183 998          | 183 998          |
| <b>Sum</b> | <b>7 165 699</b> | <b>7 165 699</b> |

Bygninger, avskrivning

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

## Disponible midler

|                                           | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A.Disponible midler pr. 01.01</b>      | <b>846 427</b> | <b>652 114</b> |
| <b>B. Endringer i disponible midler:</b>  |                |                |
| Årets resultat (se resultatregnskapet)    | 124 528        | 293 477        |
| Avdrag langsiktig lån                     | -71 658        | -99 165        |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b> | <b>52 870</b>  | <b>194 313</b> |
| <b>C. Disponible midler</b>               | <b>899 297</b> | <b>846 427</b> |
| <b>Kontrolloppstilling</b>                |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                       | <b>958 160</b> | <b>912 450</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                   | <b>-58 863</b> | <b>-66 023</b> |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>899 297</b> | <b>846 427</b> |

## Note 8 - Andre forvaltningstjenester

|                    | Resultat<br>2023 | Resultat<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Teknisk rådgivning | 0                | 23 490           | 20 000           | 21 000           |
| <b>Sum</b>         | <b>0</b>         | <b>23 490</b>    | <b>20 000</b>    | <b>21 000</b>    |

## Note 8 - Andre forvaltningstjenester

Andre forvaltningstjenester består av følgende:

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Prosjektoppfølgning MBBL      | kr 19 013 |
| Årlig HMS-kostnad iht. avtale | kr 6 500  |

---

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Sum teknisk rådgiving | kr 25 513 |
|-----------------------|-----------|

---

## Resultat og balanse med noter for Trofors Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Trofors Borettslag**

|             |                         |            |
|-------------|-------------------------|------------|
| Styreleder  | Tor Stabbforsmo (sign.) | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Bjørn Roy Engen (sign.) | 18.03.2024 |
| Styremedlem | Terje Arntsberg (sign.) | 04.04.2024 |

### **For Mosjøen og Omegn BBL**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Tone Lise Brubakk (sign.) | 10.04.2024 |
|---------------------------|------------|



Til generalforsamlingen i Trofors Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trofors Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan





oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

PwC Mosjøen, 11. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads "Kristin By Farstad".

Kristin By Farstad  
Statsautorisert revisor

# Vedtekter

for **Trofors Borettslag** org nr 970 994 203

tilknyttet  
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.05.1994 og sist endret 27.05.2004. Siste endringer trådte i kraft 15.08.2005

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Grane kommune og har forretningskontor i Vefsn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Mosjøen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Bare eldre over 60 år og/eller trygdede personer utpekt av Grane kommune kan være andelseiere. Skulle det likevel oppstå tilfeller der det etter utlysning ikke har vært mulig å finne kjøpere innenfor den fastsatte aldersgruppen, gis styret anledning til å dispensere fra denne bestemmelsen.

(4) I tillegg kan Grane kommune eie inntil 30 % 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(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.

#### **2-4 Prisreguleringsklausul.**

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justeringer:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget.
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 15.01.1995. Nedbetalte avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlerer år regnet fra første nedbetaling for det enkelte lån og fram til dags dato.

Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Hvis ingen ønsker å benytte forkjøpsretten, skal andelen overdras til en person som Grane kommune peker ut. Overdragelsesprisen fastsettes endelig av Mosjøen og Omegn Boligbyggelag i h.h.t. punkt 2-4 i disse vedtekter.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle eller samboer. 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 Grane kommune 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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger 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.

### **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 to andre medlemmer og tre varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.



Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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







# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROFORS – GANG- OG SYKKELVEG/RV 73

Dato for siste revisjon 12.12.06

Dato for kommunestyrets vedtak: 16.11.06

## § 1

### GENERELT.

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Planen omfatter areal regulert til følgende formål:

#### Byggeområder:

- Boliger
- Forretninger, kontorer m.v.
- Industri
- Offentlige bygninger

#### Offentlige trafikkområder:

- Veger, jernbane
- Fortau, gang- og sykkelveg

#### Friområder:

- Park, turveg, lek

#### Spesialområder:

- Friluftsområder
- Friluftsområde vann
- Frisiktsone
- Kommunaltekniske anlegg

#### Kombinert formål:

- Boliger/forretninger, kontor m.v.
- Industri/forretninger, kontor m.v.

## § 2

I byggeområder gjelder følgende bestemmelser:

### 2.1 Utnytting

Tomteutnytting målt som prosent bebygd areal (%BYA) skal være i henhold til følgende:

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Boligområder       | < 25 % |
| Forretningsområder | < 50 % |
| Industriområder    | < 50 % |
| Kombinert formål   | < 50 % |

### 2.2 Bestemmelse om bygningers høyde

- I områder regulert til bolig er maksimal gesimshøyde 5 meter
- I områder regulert til industri, kombinert formål og forretning er maksimal mønehøyde 10 meter.

### 2.3 Bestemmelse om estetisk utforming

Innenfor området som omfattes av reguleringsplanen vil bygningsmyndigheten legge sterk vekt på at bygningers estetiske utforming, fargevalg og konstruksjon harmonerer med øvrig bygningsmiljø på stedet.

Tilsvarende legges det vekt på at omgivelser og terreng gis en tiltalende utforming.

Tiltak som oppfattes å være av kontroversiell karakter vil bli forelagt det faste utvalg for plansaker som skjønsmessig vil gi nærmere direktiver.

## § 3

- 3.1 Innenfor områder regulert til offentlige trafikkområder kan det opparbeides trafikkinnretninger som rabatter, rekkverk, beplantning m.v.  
Før det iverksettes arbeid på arealer som er avsatt til trafikkformål skal det lages en byggeplan som viser:

- Detaljert utforming av kjøreveg og gang/sykkelveg/fortau
- Fotgjengeroverganger
- Eventuelle parkeringslommer
- Bruk av kantstein/sperrer for å hindre uønsket parkering

Byggeplanen skal godkjennes av Statens vegvesen.

- 3.2 Avkjørsler fra offentlige veger skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje i hht. vegnormalene for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.



## § 4

- 4.1 Friområder skal nyttes som vist på reguleringsplanen, og skal gis en tiltalende form og behandling. Byggverk eller anlegg knyttet til områdets bruk kan oppføres/anlegges etter godkjenning av det faste utvalg for plansaker eller den utvalget bemyndiger.

## § 5

- 5.1 I områder regulert til friluftsområde skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller anlegg som etter det faste utvalg for plansaker's skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- I friluftsområder er det generelt forbud mot camping.
- 5.2 I områder regulert til friluftsområde vann, skal terrengbehandling, vegetasjon, strandsone, bekkeløp og areal under vann tilpasses flerbruken av området, slik at vesentlige endringer i landskapsbildet unngås. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller anlegg som etter det faste utvalg for plansaker's skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 5.3 Det faste utvalg for plansaker kan kreve oppført spesiell innhegning, gjerde og lignende for sikring/skjerming mot innsyn m.v.
- 5.4 I området regulert til frisiktsone ved veg, skal det være fri sikt i en høyde av 0,50 meter over tilstøtende vegers planum.

## § 6

- 6.1 Bebyggelse kan ikke oppføres nærmere veg enn angitt med byggelinje på plankartet.
- 6.2 Generelt gjelder at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal beholdes, og at terrengets karakter skal bevares.

# MÅLEBREV

☒ med grensejustering

|            |
|------------|
| Kommune    |
| 1825 Grane |

|                                    |
|------------------------------------|
| J.nr.                              |
| 20/01                              |
| Målebrev nr.                       |
| 2002-0008                          |
| Evt.midl.forretning, dato, ref.nr. |

## Målebrev over

|         |                     |                |          |
|---------|---------------------|----------------|----------|
| Eiendom | Gnr.                | Bnr.           | Festenr. |
|         | 50                  | 210            |          |
| Areal   | Bruksnavn / adresse |                |          |
|         | Elvflata            |                |          |
|         | 4464,7              | m <sup>2</sup> |          |

**Delingsloven § 4-2 første ledd**  
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

|                       |                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 18.06.2002                                                                                                                     |
| Rekvirent             | Grane kommune                                                                                                                  |
| Bestyrer              | Knut Frammarsvik                                                                                                               |
| Forretning            | Det ble holdt kart- og delingsforretning ifm. utvidelsen av Gnr.50. Bnr.170. Eiendommen fikk tillagt et tillegg på 1164,661 m2 |

## Underskrift

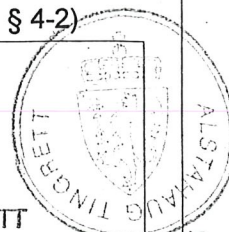
|         |            |                                       |                                             |
|---------|------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Sted    | Dato       | Underskrift                           | Underskrift                                 |
| Trofors | 21.06.2002 | <i>Harald Volden</i><br>Harald Volden | <i>Knut Frammarsvik</i><br>Knut Frammarsvik |

## GAB

|                         |
|-------------------------|
| Registreringsstempel    |
| Rett kopi bevitnes      |
| GRANE KOMMUNE           |
| Tek.avd. - P.boks 43    |
| 8680 TROFORS            |
| <i>Knut Frammarsvik</i> |

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

|                   |
|-------------------|
| Dagbokstempel     |
| TINGLYST          |
| 27 JUNI 2002      |
| ALSTHAUG TINGRETT |
| DAGBOKNR.: 2921   |



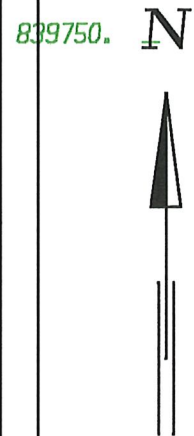
## Påtegninger (rettelser o.l.)

|  |
|--|
|  |
|--|

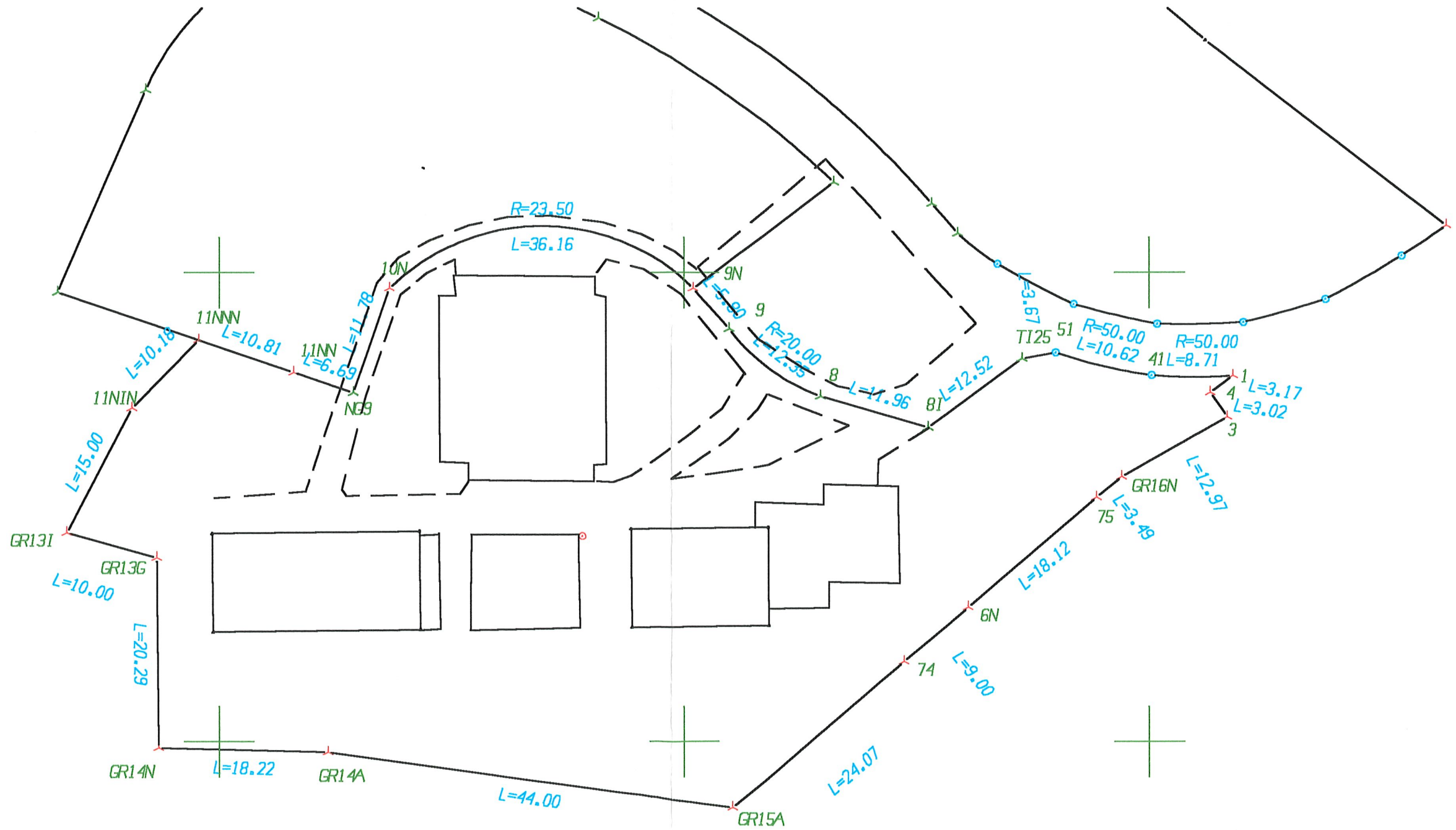
|                                         |                                |               |
|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Gnn.<br>50                              | Bnn.<br>210                    | Festenn.<br>Z |
| Representasjonspunkt<br>839722. Y 7989. |                                |               |
| Kartblad<br>DP175-1-02                  |                                | Landsnett     |
| Målestokk<br>1 : 500.                   | Areal<br>4457.2 m <sup>2</sup> |               |

MÅLEBREVKART

|                 |
|-----------------|
| Jnr.<br>20/2001 |
| Målebrev nr.    |



839700. —



HELGELAND BBL  
Postboks 1013

8602 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Elvflata 6, 8682 TROFORS.**

Navn nettkunde:                    BREVIK SOLVEIG HANSINE  
Målernummer:                    6970631401944284  
Anlegget ble sist kontrollert: 25.06.2015  
Kontrollresultat:                Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

## VERDIBEREGNING ANDEL NR. 10 I TROFORS BORETTSLAG.

|                                                               |     |            |
|---------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Opprinnelig innskudd leilighet nr. 333/10                     | kr. | 180 000,00 |
| Indeksregulering i hht. §2-4 i vedtektene                     | kr. | 181 351,00 |
| Andel av betalte avdrag                                       | kr. | 262 986,00 |
| Indeksregulering av andel betalte avdrag                      | kr. | 113 876,00 |
| Andel disponible midler                                       | kr. | 71 285,00  |
| Tillegg ekstrauststyr, oppussing                              | kr. | 20 000,00  |
| Verdi av adkomstdokumentene før fradrag                       | kr. | 829 498,00 |
| Fradrag for elde, slittasje, skader etc.                      | kr. | 150 000,00 |
| Beregnet verdi av adkomstdokumentene for leilighet nr. 333/10 | kr. | 679 498,00 |

Med bakgrunn i vedtektene for Trofors Borettslag, adkomstdokumentenes opprinnelig pålydende og leilighetens standard settes adkomstdokumentenes høyeste lovlige salgsverdi for leilighet nr. 333/10 til:

**ADKOMSTDOKUMENTENES HØYESTE LOVLIGE  
SALGSVERDI:**

**KR. 679 000,00**

Mosjøen 08.11.2024

