

**aktiv.**

Myrvegen 24B, 8661 MOSJØEN

**Trudvang: Flott leilighet i 2.etg.  
Balkong med lite innsyn**



Eiendomsmegler MNEF

**Ninni Moldrem**

**Mobil** 419 27 672  
**E-post** ninni.moldrem@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen**  
C.M. Havigs gate 21, 8657 Mosjøen.  
TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 155 053,-  
**Omkostn.:** Kr 9 159,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 614 212,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 844,-  
**Selger:** Viktoria Meyer Skar

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 31/38 kvm  
**Tomtstr.:** 2547 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 1648  
Gnr. 103, bnr. 1632  
**Andelsnr.:** 57  
**Oppdragsnr.:** 1806260014

## Trudvang | Godt vedlikeholdt leilighet i 2.etg. | Balkong med lite innsyn | Parkering på fellesområde

Velkommen til Myrvegen 24B!

En praktisk 1-roms andelsleilighet i rolige omgivelser på Trudvang, Mosjøen.

Leiligheten ligger ca. 2 km sør for sentrum, med kort avstand til butikker, skoler og flotte turmuligheter. Området byr på utsikt mot Øyfjellet og Dolstadåsen, og har gode solforhold og offentlig transporttilgang.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, alkove og bad. Balkongen på ca. 5 m<sup>2</sup> har utgang fra stuen.

Oppgraderinger inkluderer nytt kjøkken fra 2021 og baderomsinnredning fra 2022. To boder i kjeller gir ekstra lagringsplass. Borettslaget har vedlikeholdsplan.

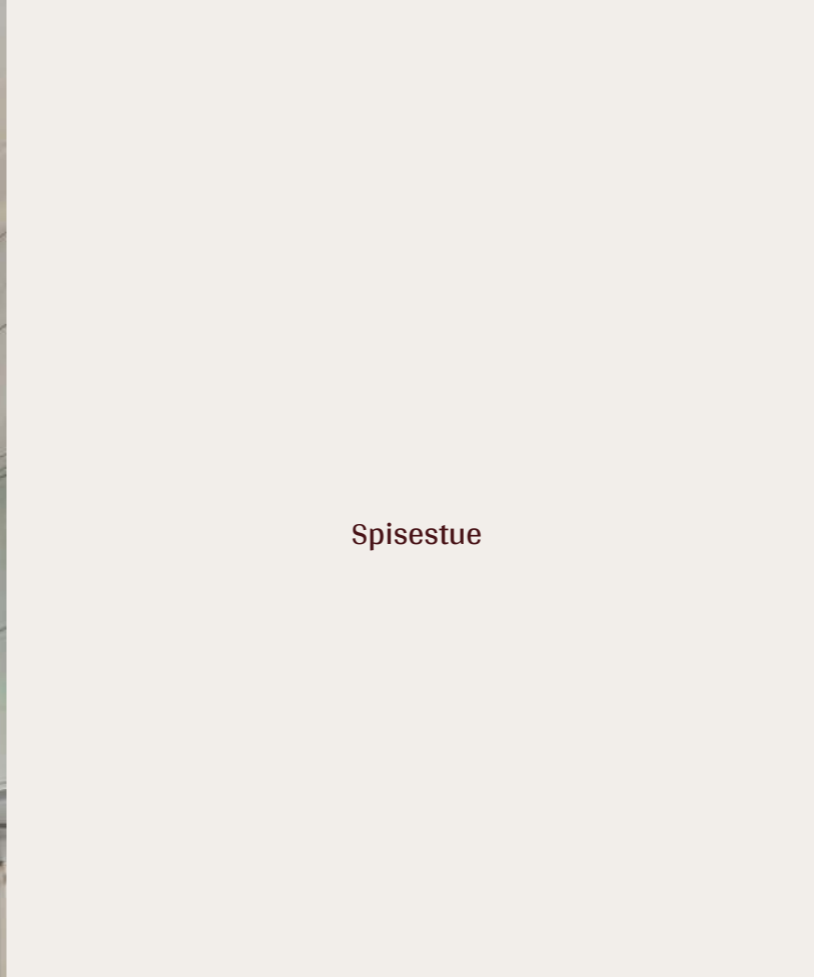
Velkommen til en hyggelig visning.



## Innhold

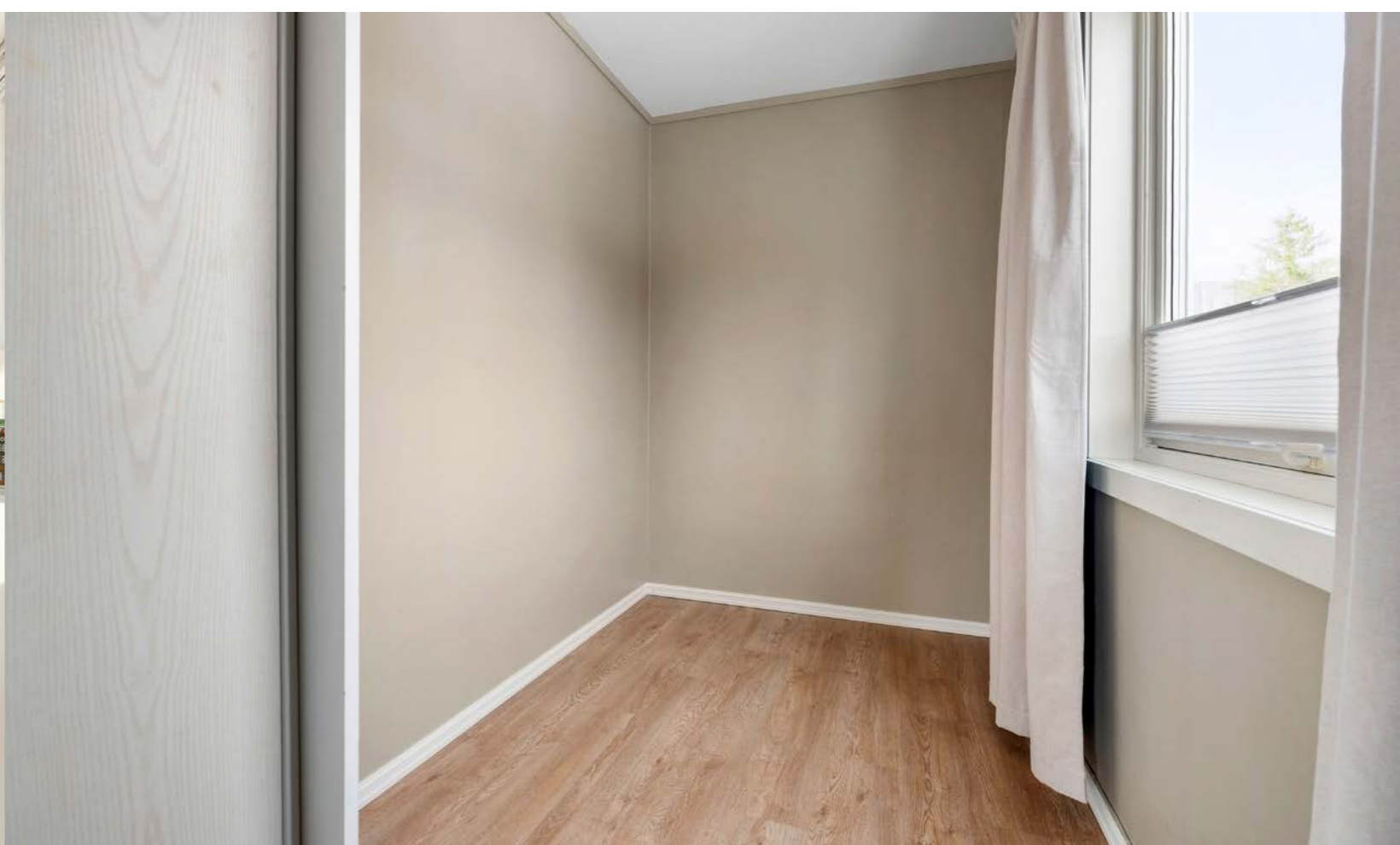
Velkommen .....	2
Plantegning .....	13
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	62
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117





Spisestue







Gangen har skyvedørsgarderobe. I tillegg medfølger det 2 boder i kjelleren.




# Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 38 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Inneholder:

Entré, stue, kjøkken, alkove og bad.

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Inneholder: 2 boder i kjeller.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boder i kjeller merket nr 12.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2547 kvm

### Tomtebeskrivelse

Gnr. 103, bnr. 1648: areal 2 541,6 m2. Myrvegen

24A- B

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra målebrev. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/ eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Flatt tomteareal, opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær.

Felles eiertomter for borettslaget Trudvang II. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Gnr. 103, bnr. 1632: areal 7 493 m2.

Myrvegen 18-22 A-B

### Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Trudvang, ca. 2 km. sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca. 700 m. unna. Busstopp i boligområdet og ca. 500 m. til ungdoms- og videregående skole. Banker i Mosjøen sentrum. God utsikt mot Øyfjellet, Dolstadåsen, Andåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokker og småhus.

### Bygningssakkyndig

Kim Roger Storeng

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. tilstandsrapport:

Bygningen er en boligblokk oppført i 1972, med bygningsmaterialer av mur og teglstein. Etasjeskillere er av betongdekke. Taktekkingen på bygget ble renoverert i 2019.

Leiligheten har malte trevinduer med trelags glass, som er utvendig kledd med aluminium. Entrédøren er brann- og lydklassifisert og har dørpumpe/ selvlukker. Balkongdøren er en malt tredør med trelags glass, som er utvendig kledd med aluminium.

Balkongen på ca. 5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, tekket med papp og sluk, samt overliggende terrassegulv av impregnerte bord. Rekkverk med tette bord, høyde ca. 89 cm. har utgang fra stuen og er tekket med papp og sluk, med et overliggende terrassegulv av impregnerte bord.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### Verditakst

Kr 1 450 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

2022: Bytte av baderomsinnredning (servantskap og

speil-skap) og satt inn dusj-dør/vegg. Utført av faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

I 2022 satt borettslaget i gang rørfornyning av avløpsledningene i boligblokken, og slukene i leilighetene ble også vedlikeholdt påfølgende år.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

### Standard

Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er plater mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Helfliset baderom fra 2007 med varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt betong. Badet er utstyrt med innredning fra 2022 med glatte fyllingsfronter, heldekkende servant, dobbelt speilskap med overlys, vegghengt toalett og dusjvegg. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet luftekanal.

Gulv: Kork vinyl.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Malt betong.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er montert i innkassing til toalett.

- Det er avløpsrør av støpejern og plast, renoverert med strømpo/epoxy i 2022/23. Stakepunkt er i felles kjeller. Det er solisluk uten klemring i

leiligheten.

- Leiligheten har naturlig ventilasjon samt elektrisk vifte på badet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene og gjennom vinduer/dører som kan åpnes.

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021 og er montert i kjøkkenbenk.

- Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles oppgang. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Leiligheten har komponenter fra byggeår 1972. Det ble utført el-kontroll av boligen den 09.09.2015, hvor det ikke ble funnet feil eller mangler ved anlegget.

#### Feil og mangler

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Innvendig

Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert fuktskade i nedre del av døren til badet.

Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er fare for fukt i konstruksjoner. Rustskader i sluk. Det er ikke lagt membran bak den innebygde sisternen, noe

som medfører økt risiko for fuktskader i denne delen av konstruksjonen. I tillegg er det en åpning i vegg for tilkomst til stoppekran. Forventet brukstid på membran er oppnådd. Membranen kan, selv om brukstiden er passert, fortsatt fungere, men med redusert gjenværende brukstid og økt fare for funksjonssvikt.

Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken

Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør - soilsluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Det er registrert rustskader i soilsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting. Soilsluk fra byggeår ligger i bærende konstruksjon (etasjeskille). Sluket har ikke klemring for tetting av membran/belegg. Bytte eller rehabilitering av sluk er borettslagets ansvar i henhold til vedtektene.

Varmtvannstank: Det er påvist andre avvik: Pex-rør bør ikke kobles direkte på varmtvannsberederen, da plastrør ikke skal utsettes for vanntemperaturer over 70 grader. Fra berederen bør det benyttes trykkslanger eller kobberrør i minimum 40 cm før tilkobling til plastrør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Innvendig

Pipe og ildsted: Leiligheten har mursteinspipe.

Sotluke i felles kjeller. Det er ikke montert vedovn.

Våtrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

**Innbo og løsøre**

Det vises til bransjens liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Medfølger i handelen:

- Kjøle- og fryseskap med liten fryseboks, oppvaskmaskin og komfyr.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

**Hvitevarer**

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

**Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2022: Montert ny baderomsinnredning og leddet dusjdør.

2021: Pusset opp stue, sovealkove, entré med nye gulv og veggfornyere. Nytt kjøkken med hvitevarer og varmtvannstank. Himling på bad samt gulvfliser er refuget. I henhold til tidligere tilstandsrapport.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2022:

- Gulv, vegger og rekkverk på balkong er oppusset. I henhold til tidligere tilstandsrapport.

- Avløpsrør er renoverert med strømppe/epoxy i 2022/23.

2019:

- Renoverert taktekking, inngangspartier, fjernet oljetanker og renoverert balkong, utført i regi av borettslaget.

2014:

- Byttet vinduer i regi av borettslaget.

**TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnadene.

**Parkering**

Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser foran boligblokken. Ingen fast parkeringsplass.

**Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0000568647

### Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Diverse

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

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

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet. Varmekabler på badet.

- Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser. El.kontroll ble sist foretatt: 09.09.2015 (se vedlegg i vedlagte tilstandsrapport)

- Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 450 000

### Omkostninger kjøper

1 450 000 (Prisantydning)  
155 053 (Andel av fellesgjeld)  
1 605 053 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
7 769 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)  
300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))  
9 159 (Omkostninger totalt)

18 059 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
20 859 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 614 212 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 623 112 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 625 912 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)) -

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 330 542 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 322 168 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Tilbud om lånefinansiering

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

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag: 354,-  
Fellesutgift: 2 281,-  
Renter: 680,-  
Kabeltv/internett: 529,-

Felleskostnadene inkluderer avdrag, renter, fellesutgifter og kabel-tv/internett.

Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Ved salg avregnes renter og avdrag på finansdel.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3844

### Andel Fellesgjeld

Kr 155 053

### Andel fellesgjeld år 2026

### Fellesgjeld pr. dato

25.02.2026

### Andel fellesformue

Kr 30 810

### Andel fellesformue dato

25.02.2026

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Trudvang 2 Borettslaget

### Organisasjonsnummer

958944780

### Andelsnummer

57

### Om borettslaget

Borettslaget Trudvang II ligger i Vefsn kommune og består av 60 leiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 958 944 780. Forretningsfører er Helgeland Boligbyggelag.

### Vedtatte saker:

- Informasjon fra styret.
- Valg av styremedlemmer og valgkomite.
- Årsregnskap for 2024 med revisors beretning: Årsregnskapet godkjennes.
- På bakgrunn av pris velger generalforsamlingen at den leverandøren med lavest pris velges, dvs Helgeland Revisjon.

### Pågående saker:

- Styret har utført ordinære styreoppgaver i 2024/2025.
- Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Sykler skal plasseres i sykkelbod. Borettslaget har vaskerom, og vaskemaskiner og tørketromler må behandles skånsomt.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366070978, DNB Bank ASA

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 25.02.2026: 14 501 108

Andel av saldo: 155 053

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2062 )

Flytende rente

### Sikringsordning fellesgjeld

Sikring mot tap av felleskostnader i

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra

01.01.2013. Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

### Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har

forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett og

godkjenning fra borettslagets styre skjer i etterkant

av salget. Medlemmer av borettslaget/

boligbyggelaget har 5 virkedagers frist til å melde

sin forkjøpsrett etter at boligbyggelaget har mottatt

melding om salget fra oppdragsansvarlig.

### Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og

årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025:

overskudd (428 822,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (242 733,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Valg av revisor

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Dugnad  
- Sandstrøing, snømåking og renhold/orden utenfor og inne i inngangsparti er alle beboeres ansvar.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**  
Helgeland Bbl

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 103, bruksnummer 1648 i Vefsn kommune. Gårdsnummer 103, bruksnummer 1632 i Vefsn kommune. Andelsnr. 57 i Trudvang 2 Borettslaget med orgnr. 958944780

**Offentligrettslig pålegg**  
Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår.

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

1824/103/1648:  
22.05.1971 - Dokumentnr: 1925 - Rettigheter iflg. skjøte  
Refusjonsplikt til kommunen

20.03.1971 - Dokumentnr: 1109 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1824 Gnr:103 Bnr:28

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert

26.05.1972.

Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for et bygg. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven at bygg det ble søkt om før 01.01.1998, ikke lenger får ferdigattest. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Ettersom det er utstedt midlertidig brukstillatelse er bygningen lovlig tatt i bruk.

Det foreligger tegninger datert 02.03.71 men de stemmer ikke helt med dagens bruk. Det er satt inn dør til sovealkove, noe som avviker fra tegninger. Rommet er for lite i areal for å definere det som et soverom.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
Midlertidig brukstillatelse datert 26.05.1972.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

**Regulerings- og arealplaner**  
Borettslaget Trudvang II ligger i ett område regulert til boligformål, reguleringsplan for trudvangområdet datert 20.08.1969.

**Adgang til utleie**  
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil tre år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Reglene

fastsettes jfr. Borettslagsloven.

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

## Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Avklares i forbindelse med budgivning. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse kan ikke finne sted før eventuell vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart og godkjennelse av kjøper foreligger eventuelt at kjøper er godkjent etter loven. I tillegg må medlemsavgift/innmeldingsavgift i Helgeland BBL være registrert innbetalt før overtakelsen kan finnes sted. Innmeldingsavgift er p.t. kr. 800,-. Ta kontakt med Helgeland BBL for innmelding.

Fellesutgifter blir avregnet av Helgeland BBL på overtakelsestidspunktet.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

#### **Ansvarlig megler**

Ninni Moldrem  
Eiendomsmegler MNEF  
ninni.moldrem@aktiv.no  
Tlf: 419 27 672

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Ninni Moldrem  
Eiendomsmegler MNEF  
ninni.moldrem@aktiv.no  
Tlf: 419 27 672

Lise Blakstad  
Eiendomsmegler  
lise.blakstad@aktiv.no  
Tlf: 995 01 577






#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mosjøen,  
organisasjonsnummer 979158580  
Mathias Bruns gate 3,

#### **Salgsoppgavedato**

13.04.2026

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Myrvegen 24B, 8661 MOSJØEN
-  VEFSN kommune
-  gnr. 103,103, bnr. 1648,1632, snr. 0,0
-  Andelsnummer 57

## Markedsverdi

**1 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m<sup>2</sup> BRA-i: 31 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026    Rapportdato: 26.03.2026    Oppdragsnr.: 14188-1445    Eiendomsverdi ref nr: VF4356

Autorisert foretak: Helgeland BBL    Sertifisert Takstingeniør: Kim Storeng



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

### Rapportansvarlig

*Kim Storeng*

Kim Storeng

krs@helgelandbbl.no

467 91 000



## 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 utsattes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

1-roms andels leilighet i 2. etasje med 2stk boder i kjeller.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	38 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 550 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 600 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

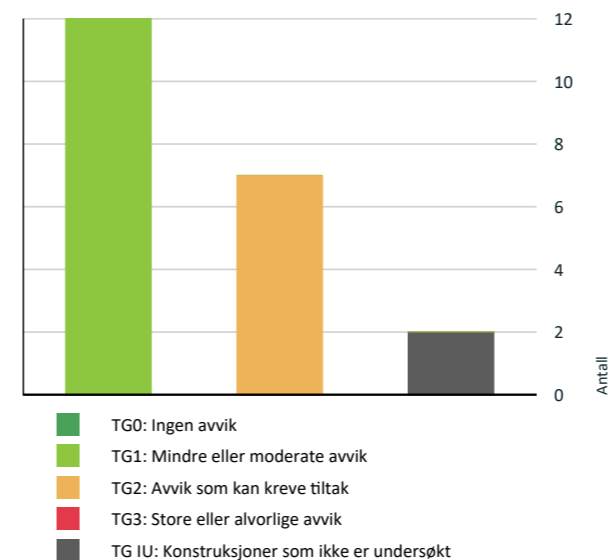
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegning datert 02.03.1971. Det er satt inn dør til sovealkove, noe som avviker fra tegninger. Rommet er for lite i areal for å definere det som et soverom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - soilsluk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved bruk av ufaglært arbeid på bygningen/bygningsdel er det en risiko ved at utførelse og prosjektering ikke er utført iht. punkt 3.5 NS 3600. «Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumentert faglige løsninger, standarder normer, monteringsanvisninger eller god håndverksmessig utførelse». Ytterlige undersøkelser anbefales.

I eldre bygninger kan det være brukt forskjellige miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer. Disse kan være skjult i konstruksjoner, dette oppdages ikke ved visuell befarings.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Energimerkingen er basert på enkel beregning med detalj på vegger og vinduer/dør.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

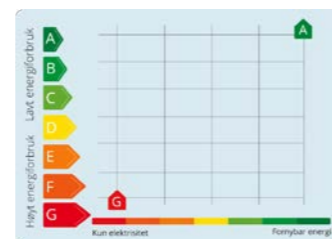
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1972

### Kommentar

Midlertidig brukstillatelse datert 26.05.1972. Det er ikke utstedt ferdigattest.

### Anvendelse

Andelsleilighet til boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Byttet vinduer i regi av borettslaget.
2019	Modernisering	Renovert taktekkning, inngangspartier, fjernet oljetanker og renovert balkong, utført i regi av borettslaget.
2021	Modernisering	Pusset opp stue, sovealkove, entré med nye gulv og veggfornyere. Nytt kjøkken med hvitevarer og varmtvannstank. Himling på bad samt gulvfliser er refuget. I henhold til tidligere tilstandsrapport.
2022	Modernisering	Gulv, vegger og rekkverk på balkong er oppusset. I henhold til tidligere tilstandsrapport.
2022	Modernisering	Montert ny baderomsinnredning og leddet dusjdør.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

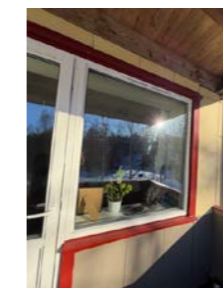
### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig kledd med aluminium.

Andelseier har vedlikeholdsplikt på vinduer (maling, smøring, foring etc.), mens borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av vinduer.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør med dørpumpe/selvlukker, samt malt balkongdør i tre med 3-lags glass, utvendig kledd med aluminium.

Andelseier har vedlikeholdsplikt på dører (maling, smøring, foring etc.), mens borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av dører.



En del bruksmerker på dør.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på ca. 5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, tekket med papp og sluk, samt overliggende terrassegulv av impregnerte bord. Rekkverk med tette bord, høyde ca. 89 cm. Andelseier har vedlikeholdsplikt på balkongen (maling, smøring), mens borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskifting av bærende konstruksjoner.



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettsloven. Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Felles del for borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Gjelder tak, vegger, m.m. Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Iht. Note 4 - Vedlikehold i regnskap datert 27.02.2025. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av kork vinly. Veggene har malt tapet. Himling er av malt betong.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble ved hjelp av en punktlaser, foretatt kontroll på planhetsavvik. Stue er det målt et totalt avvik i rommet på ca. 6mm og ca. 5mm lokalt i en diameter på 2m.

## TG IU Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Leiligheten har mursteinspipe. Sotluke i felles kjeller. Det er ikke montert vedovn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert fuktskade i nedre del av døren til badet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av døren til badet for å hindre videre skadeutvikling. Fuktskader kan føre til redusert funksjon, forringelse av materialet og økt risiko for sopp- og råteskader.

## VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon. Rommet er helflisset med varmekabler i gulv. Taket er malt. Innredning med glatte fyllingsfronter. Heldekkende servant. Dobbeltspeilskap med overlys. Vegghengt toalett og dusjvegg.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt betong.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Topp slukrist 94,9 cm.



Topp flis ved dør 92,4 cm. Som gir et fall på 25 mm til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Rustskader i sluk.

Det er ikke lagt membran bak den innebygde sisternen, noe som medfører økt risiko for fuktskader i denne delen av konstruksjonen.

I tillegg er det en åpning i veggen for tilkomst til stoppekran.

Forventet brukstid på membran er oppnådd. Membranen kan, selv om brukstiden er passert, fortsatt fungere, men med redusert gjenværende brukstid og økt fare for funksjonssvikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres membran bak den innebygde sisternen for å redusere risikoen for fuktskader i denne delen av konstruksjonen.

Åpningen i veggen for tilkomst til stoppekran bør sikres slik at det ikke oppstår lekkasjer eller fuktinntrengning, for å unngå skader på omkringliggende konstruksjoner.

Membranens forventede brukstid er oppnådd, og det er økt risiko for funksjonssvikt og fuktskader. Det anbefales å vurdere fornying av membran og sluk for å unngå fremtidige skader på våtrommet.



Soilsluk



Påvist rust i sluk.



Åpning vedsiden av toalett for tilkomst til stoppekran. Åpningen bør sikres slik at det ikke oppstår fuktinntrengning.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning fra 2022 med glatte fyllingsfronter. Heldekkende servant. Dobbeltspeilskap med overlys. Det er veggmontert toalett og dusjvegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.
  - Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
  - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres lekkasjesikring og løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende lekkasjesikring kan føre til skjulte vannskader og økte utbedringskostnader dersom lekkasje oppstår.

## Tilstandsrapport



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet luftekanal.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



Funksjonstest av avtrekk



Ingen tilluft under dør

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som består av murt tegl og betong. Det er utført overflatesøk på vegger uten utslag.

##### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## Tilstandsrapport



Vegg mot sovealkove, ingen utslag.



Vegg mot sovealkove, ingen utslag.



Ingen utslag ved blandeblatter.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Plater mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Tilstandsrapport

Det er ikke lagt rør ut av skapet fra kullfilterviften. Skapdøren åpnes noe ved bruk av ventilatoren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Rør fra kullfilterviften bør føres ut av skapet.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i leiligheten.



Funksjonstest av avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er montert i innkassing til toalett. Åpne rør og rør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Skjulte vannrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør er renoveret med strømpe/epoxy i 2022/23. Stakepunkt i felles kjeller. Avløpsrør som ikke går i bærevegger er andelseiers ansvar og vedlikeholde. Ved innbygde avløpsrør i bærende konstruksjoner ligger vedlikeholdsplikten på borettslaget.

### TG 2 Avløpsrør - soilsluk

#### Beskrivelse

Det er soilsluk uten klemring i leiligheten. Sluken er ikke fornyet i forbindelse med rørfornyning av avløpsrørene i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er registrert rustskader i soilsluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid for innvendige avløpsledninger er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting.

Soilsluk fra byggeår ligger i bærende konstruksjon (etasjeskille). Sluket har ikke klemring for tetting av membran/belegg. Bytte eller rehabilitering av sluk er borettslagets ansvar i henhold til vedtektene.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Tilstandsrapport

Gamle soilsluk bør renoveres, for eksempel ved bruk av en "slukforny" som Linderdrain, hvor en plastinnsats støpes fast i den gamle sluken. Arbeid med sluk og avløp må avklares med styret i borettslaget før oppstart, og utføres av kvalifiserte håndverkere.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt at manglende klemring gir redusert tetting mot membran/belegg.



Type sluk som kan støpes ned i eksisterende sluk. Må utføres av godkjent Rust i sluk. firma.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon samt elektrisk vifte på badet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene og gjennom vinduer/dører som kan åpnes. Normal utførelse i henhold til byggeår.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Montert i kjøkkenbenk. Takstingenør har registrert at varmtvannsbereider i ditt anlegg er tilkoblet ved hjelp av støpsel plagget i stikkontakt. Dette har vist seg å være en dårlig sikkerhetsmessig løsning og er veldig utsatt for varmgang. Støpsel tåler ikke langvarig høy belastning. DLE anbefaler at du får en installatør til å koble strømledning til en egnet bryter.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pex-rør bør ikke kobles direkte på varmtvannsbereideren, da plastrør ikke skal utsettes for vanntemperaturer over 70 grader. Fra bereideren bør det benyttes trykkslanger eller kobberrør i minimum 40 cm før tilkobling til plastrør.

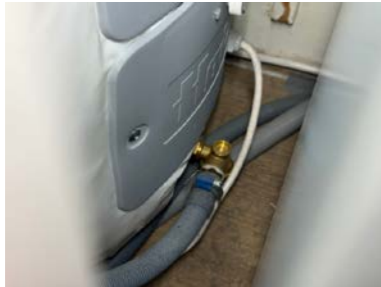
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør byttes til kobberrør eller godkjente trykkslanger på minimum 40 cm fra bereideren før tilkobling til plastrør, for å unngå at pex-rør utsettes for høy temperatur.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasje og vannskader som følge av at plastrør svekkes ved høye temperaturer.

## Tilstandsrapport



Avrenning er tilkoblet avløp.



Pex bør ikke kobles direkte på varmtvannsberederen, plastrør skal ikke ha mer enn 70 grader varmtvann. Ut fra berederen bør det være trykkslanger eller kobberrør minst 40cm før det koblet til plastrør.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap i felles oppgang med skrusikringer.

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.  
**1972 Leiligheten har komponenter fra byggeår.**
  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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er utført søk i boligmappe på eiendommen uten treff, sannsynlig innehar ikke boligen/andelen noen dokumenter. Ref Boligmappe.no**
  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 Linea har utført el-kontroll av boligen den 09.09.2015. 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.**
  6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
  7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- #### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

## Tilstandsrapport

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 Det er registrert eldre sikringsskap med patronsikringer, disse er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Det anbefales at sikringsskapet renoveres. Det anbefales fra (DSB) at det utføres periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år, siste kontroll var i 2015. Med dette utgangspunktet bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll.**

#### Generell kommentar

Det anbefales ut i fra registrerte feil/mangler og anleggets alder en el-tilstandsrapport NEK 405.2.3.



### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p style="text-align: center;"><b>38 m<sup>2</sup>/31 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue, Kjøkken, Alkove, Bad, 2 Bod</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 1 450 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi andelsbolig</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 1 600 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi uten fradrag</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 550 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue +</td> <td style="text-align: right;">30 800</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld -</td> <td style="text-align: right;">155 053</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 450 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>1 550 000</b>	Tillegg for andel fellesformue +	30 800	Fradrag for andel felles gjeld -	155 053	<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Markedsverdi uten fradrag</b>	<b>1 550 000</b>								
Tillegg for andel fellesformue +	30 800								
Fradrag for andel felles gjeld -	155 053								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>	<b>1 450 000</b>								

### Markedsvurdering

Markedsverdi: Refereres til befaringdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. Den tekniske tilstanden, godkjente bygninger, planløsninger, antall soverom m.m er med på vurderingskriteriene. Basert på den visuelle befaringen, størrelse, standard og beliggenhet til eiendommen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Heming Unges veg 5A ,8661 MOSJØEN 31 m <sup>2</sup> 1969 0 sov	06-03-2023	1 350 000	<b>1 350 000</b>	210 798	1 560 798	<b>50 348</b>
2 Myrvegen 24B ,8661 MOSJØEN 31 m <sup>2</sup> 1972 0 sov	27-09-2022	1 250 000	<b>1 460 000</b>	98 976	1 558 976	<b>50 290</b>
3 Myrvegen 14A ,8661 MOSJØEN 31 m <sup>2</sup> 1970 0 sov	27-03-2025	1 380 000	<b>1 410 000</b>	70 448	1 480 448	<b>47 756</b>
4 Myrvegen 20B ,8661 MOSJØEN 32 m <sup>2</sup> 1971 0 sov	08-02-2026	1 400 000	<b>1 360 000</b>	159 308	1 519 308	<b>47 478</b>
5 Myrvegen 20B ,8661 MOSJØEN 32 m <sup>2</sup> 1971 0 sov	02-10-2024	1 300 000	<b>1 300 000</b>	161 067	1 461 067	<b>45 658</b>
6 Myrvegen 16B ,8661 MOSJØEN 32 m <sup>2</sup> 1970 1 sov	26-06-2024	1 350 000	<b>1 200 000</b>	129 641	1 329 641	<b>41 551</b>
7 Nermovegen 8C ,8661 MOSJØEN 31 m <sup>2</sup> 1969 0 sov	27-03-2025	990 000	<b>1 050 000</b>	204 179	1 254 179	<b>40 457</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (per mnd. 3 844,-)	Kr.	46 128
Vedlikeholdskostnader er satt til kr. 70,- pr. kvm. BRA (avrundet)	Kr.	2 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>48 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Tillegg for balkong/terrasse (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 300 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>
--	------------	------------------

# 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

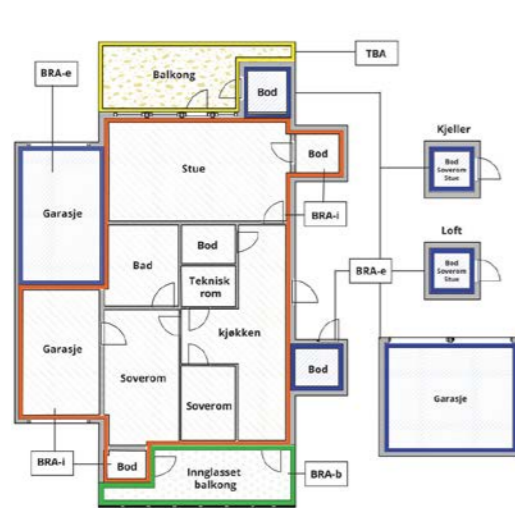
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	31			31	5
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>31</b>	<b>7</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, alkove, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

## Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boder i kjeller merket nr 12.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegning datert 02.03.1971. Det er satt inn dør til sovealkove, noe som avviker fra tegninger. Rommet er for lite i areal for å definere det som et soverom. Ytterlige undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Kim Storeng	Takstingenør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1648		0	2541.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Myrvegen 24 A-B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Trudvang II

### Kommentar

Felles tomt for Borettslaget Trudvang II

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	1632		0	7493 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Myrvegen 18-22 A-B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Trudvang II

### Kommentar

Felles tomt for Borettslaget Trudvang II

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET TRUDVANG II	958944780	H0201	Helgeland BBL	Skar Viktoria Meyer

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
57	100	10 400	30 800 31.12.2025	155 053 25.02.2026

### Kommentar

Tall er hentet fra boligopplysninger datert 25.02.2026.

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	6 000
Omløpsmidler:	2 968 233	Samlet innskuddskapital:	1 026 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 14 899 108
Disponible midler:	2 689 396	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 925 108

### Kommentar

Tall er hentet fra resultat og balanse med noter for Borettslaget Trudvang II signert 27.02.2025.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i rolige område på Trudvang, ca 2 km sør for Mosjøen sentrum. Butikker og post i butikk ca 700 m unna, ca 500 m. til ungdoms - og videregående skole, ca 500 m til barneskole på Olderskog. Utsikt mot Øyffjellet, Dolstadåsen, Andåsen og ellers nærliggende bebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på oppmerket område.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Borettslaget Trudvang II ligger i ett område regulert til boligformål, reguleringsplan for trudvangområdet datert 20.08.1969.

### Om tomten

Flatt tomteareal, opparbeidet med plener og beplantet med busker og trær. Biloppstillingsplass på opparbeidede parkeringsplasser foran boligblokken.

### Tinglyste/andre forhold

I følge ubekreftet utskrift av grunnboken ajour 11.03.2026 er det ikke registrert noen servitutter på andels nr. 57.

### Forkjøpsrett

Intern forkjøpsrett for andelshavere i borettslaget Trudvang II, og medlemmer av Helgeland BBL

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000568647	Fullverdi		
<b>Kommentar</b> Inkludert i felleskostnadene.				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.03.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ordrebekreftelse	25.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026	Boligopplysninger/meglerpakke mottatt fra Aktiv, inneholder boligopplysninger, avgifter, ordensregler, regnskap, vedtekter, m.m.	Gjennomgått	33	Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plan tegning	02.03.1971		Gjennomgått	1	Nei
Kontrollrapport Linea	11.03.2026		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	11.03.2026	Ubekreftet utskrift av grunnboken	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	Rapport godkjent per mail 26.03.2026.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode



## Myrvegen 24B, 8661 MOSJØEN

Adresse <b>Myrvegen 24B, 8661 MOSJØEN</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271403</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>187982405</b>
Gårdsnummer <b>103</b>	Bruksnummer <b>1648</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>

### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1972</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>31,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>31,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>206,64 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>257,52 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>7 983 kWh</b>
---	--



## Myrvegen 24B, 8661 MOSJØEN

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Om grunnlaget for energimerket

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

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

### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 11.03.2026  
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 117711

SKAR VIKTORIA MEYER  
Myrvegen 24 B

8661 MOSJØEN

### Forespørsel om elektrisk anlegg i Myrvegen 24 B, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: SKAR VIKTORIA MEYER  
Målnummer: 6970631405523676  
Anlegget ble sist kontrollert: 09.09.2015  
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*

Arve Kjønnås  
Overingeniør

Linea AS  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Besøksadresse:  
Industrivegen 7  
8657 Mosjøen

[www.linea.no](http://www.linea.no)  
[post@linea.no](mailto:post@linea.no)  
+47 751 00 400

Org.nr.: 917 424 799

Side 1 av 1



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Viktoria Meyer Skar

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrvegen 24B

8661 MOSJØEN

1824-103/1648/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1806260014 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av baderomsinnredning (servantskap og speil-skap) og satt inn dusj-dør/vegg. Arbeid utført ved egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I 2022 satt borettslaget i gang rørfornyng av avløpsledningene i boligblokken, og slukene i leilighetene ble også vedlikeholdt påfølgende år.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det sagt holdt

**SKYLDELINGSFORRETNING 1)**

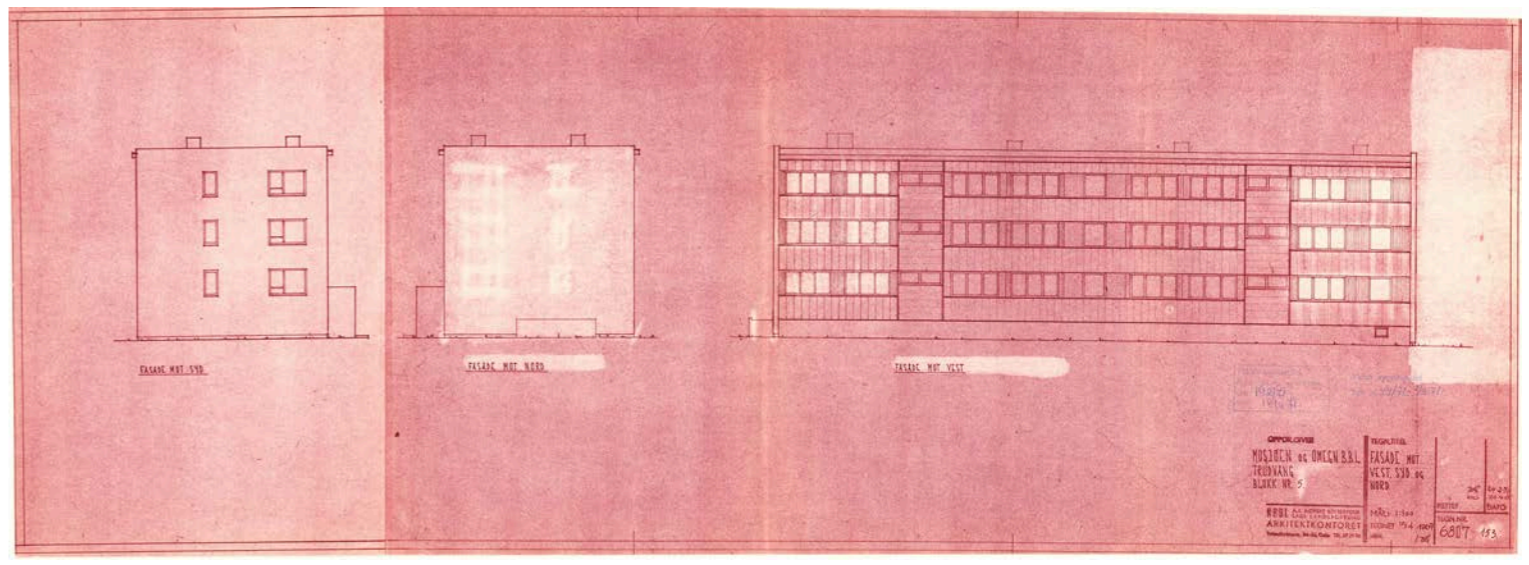
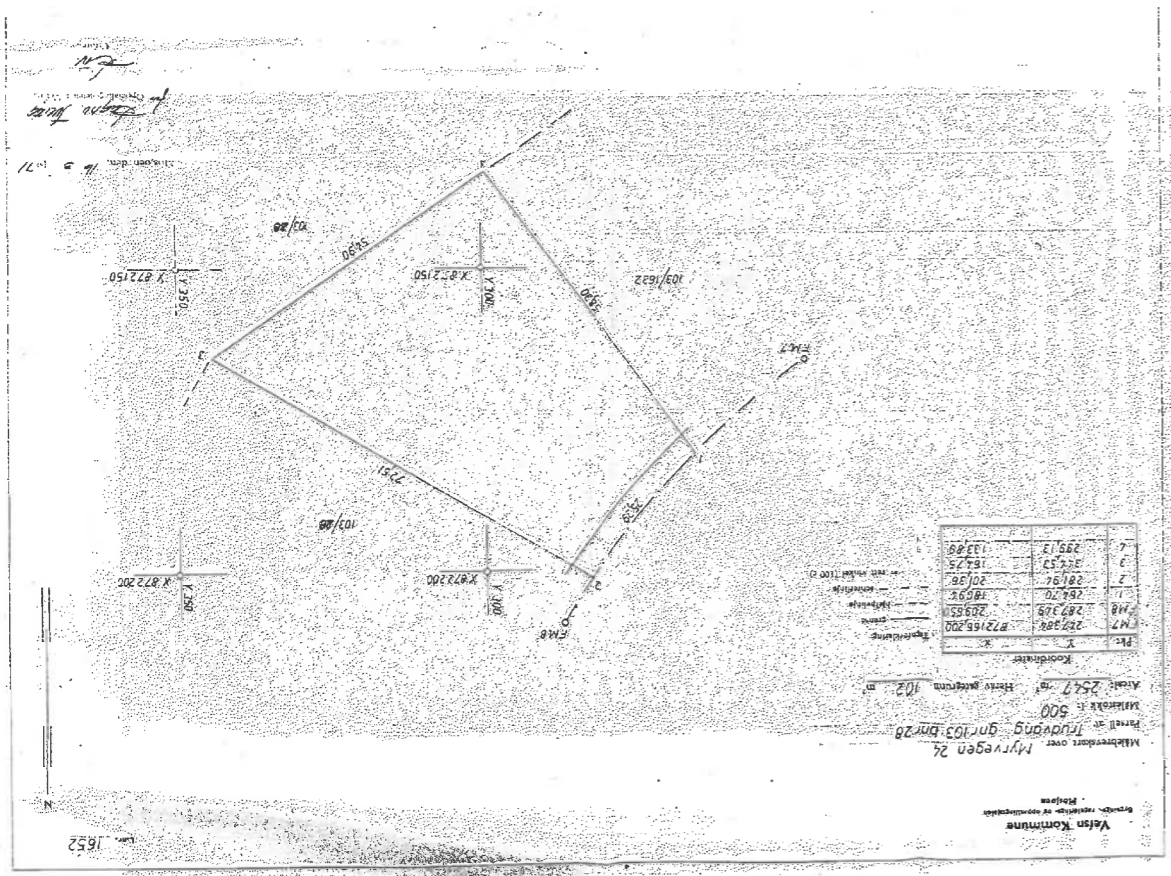
for å fartsatte skylden for parsellen.  
 Grensene er som beskrevet foran.  
 Parsellen skal anvendes til byggetomt.  
 Skylden for den fraskilte del ble bestemt til \*) 0,01 sk.m. uten fradrag i hovedbrukets skyld.  
 Hovedbrukets gjenværende skyld utgjør  
 Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Myrvegen 24.  
 Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmannens vedkommende i henhold til gitt forklaring.

*Arvid Olsen*  
 i Verisn  
 Partvitne  
*Lis Olsen*  
 Partvitne

For skyldningen kr. 30.- bet.  
 Ført inn i dagboka ved  
 Aktskatt og skatteregistrering  
 som nr. 1109 den 20/3 1911  
 Part i i arb. V. bl. 21. 22/3-11  
 Personregisteret  
 Høyesterettsregisteret  
 Aktskattregisteret  
 Registrert



1) Hvis den enkelte del ikke inngår i stiftetset regj. plan, skal fraskilting godkjennes av landbruksstyret.  
 2) Forretningen kan påføres til overaksjonn, forskvidt angår skyldmottakelsen. Krav om dette må være sendt til tinglystingskommeren innen 3 måneder fra forrettningens tilgjyning.  
 3) F. eks. bygningrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tilgjyning. Her laves også nettsøker og skurferinger.





EM/NK

Mosjøen, den 26. mai 1972

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

\*\*\*\*\*

Det bekreftes med dette at Mosjøen og Omegn Boligbyggelag's boligblokk i Myrvegen 24, med nedenstående unntakelse, er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:

Tilfluktsrom mangler fullstendige installasjoner for v.v.s og elektro, samt merking og utrustning forøvrig i henhold til "Forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom."

Det gjenstående arbeide må være utført innen 31. januar 1973.

  
Wogn Henriksen

\_\_\_\_\_  
E Mathisen  
E. Mathisen

EM/NK

Mosjøen, den 26. mai 1972

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.**

\*\*\*\*\*

Det bekreftes med dette at Mosjøen og Omegn Boligbyggelag's boligblokk i Myrvegen 24, med nedenstående unntakelse, er ført opp i samsvar med byggeforskriftene og godkjente tegninger.

Gjenstående arbeider:

Tilfluktsrom mangler fullstendige installasjoner for v.v.s og elektro, samt merking og utrustning forøvrig i henhold til "Forskrifter og tekniske bestemmelser for anlegg av private tilfluktsrom."

Det gjenstående arbeide må være utført innen 31. januar 1973.

  
Wogn Henriksen

\_\_\_\_\_  
E Mathisen  
E. Mathisen

**Boligopplysninger:**

Dato utkjørt: 25.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Trudvang II	<b>Vår ref.:</b> 319/57	<b>Fødselsdato eier:</b> 11.01.1999
Myrvegen 24 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
8661 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Viktoria Meyer Skar	
<b>Organisasjonsnr:</b> 958 944 780	<b>Andelsnr:</b> 57	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>3 844</b>
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Avdrag 354
	Fellesutgift 2 281
	Renter 680
Tilleggsytelser:	Kabeltv/internett 529

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.  
Oppsigelse før 1.des med virkning fra kommende årsskifte.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	155 053	Gjeld siste årsoppg.:	161 314
Klient ajourf. lån:	14 501 108	Klient gj. s. årsoppg.:	14 501 107

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366070978, DNB Bank ASA

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 25.02.2026: 14 501 108

Andel av saldo: 155 053

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 30.06.2062 )

Flytende rente

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Øystein Resser

Adresse: Vestersidvegen 1248

Postnr/-sted: 8658 MOSJØEN

Telefon: Mob.: 90788489

E-post: brl.trudvang2@helbo.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	30 810	Gjeld:	161 314	Andre inntekter:	1 412
		Utgifter:	9 205		

**7: Pålydende**

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 400
Andelsnr:	57	Partialobligasjonsnr:	57

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1972

Gårds/bruksnr: 103/1632, 103/1648

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 10044.4

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP0000568647

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	26.05.1972	Første innflytting:	26.05.1972	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		

**Boligopplysninger:**

Dato utkjørt: 25.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Trudvang II	<b>Vår ref.:</b> 319/57	<b>Fødselsdato eier:</b> 11.01.1999
Myrvegen 24 B	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
8661 MOSJØEN	<b>Eiere:</b> Viktoria Meyer Skar	
<b>Organisasjonsnr:</b> 958 944 780		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	1-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i Helgeland BBL		

Fasiliteter:

### Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel

Samiske- og andre kulturminner er ikke vurdert i planen som helhet. Lov av 9. juni 1978 om kulturminner vil derfor gjelde uavkortet i hele planområdet.

### Byggeområder

#### Felles

Byggeområdene er ikke vurdert i henhold til pbl § 68, med hensyn til ras og flomfare. Dette må gjøres av søker før det søkes om fradeling og bygging.

#### Eksisterende reguleringsplaner

Eksisterende reguleringsplaner, som skal gjelde videre, nummerert fra 1-26 er avmerket på kartet. (ajour pr 1. sept 2004)

NAVN	TEGN. NR.	DATERT
1. FV 244 X Øksendal X parsell X flyplass – Øksendal		
2. Grøvnnes	30 416	19.08.99
3. Vollstad, Aufles del av gnr. 20 bnr. 5	D 5	05.06.02
4. Mosjøen Lufthavn Kjærstad (bebyggelsesplan for del av Aufles inngår her)	10 385	30.05.88
5. Namrottjønnna hytteområde	30 428	13.11.00
6. <i>Bebyggelsesplan</i> Sesseltjønnna hyttefelt	30 406	07.02.94
7. <i>Tomtedelingsplan</i> Terje Aanes, gnr. 129/1	30 375	21.07.89
8. Naustvika hyttefelt gnr. 129/6	30 423	01.06.99
9. Ørneset hyttefelt	D 2	05.07.02
10. Skoglund del av gnr. 164/2	30 350	03.11.86
11. Granheim del av gnr. 166/3	30 407	15.07.95
12. Kjerringhals, Luktvatn	30 409	07.04.97
13. <i>Disposisjonsplan</i> Rakvika gnr. 224/1	40 119	12.06.83
14. E6 Osen – Knutli ( bebyggelsesplan for Luktvatn gnr. 255/1 inngår her)	C1,C2,C3	12.09.01
15. Krokvatnet	20 449	12.10.98
16. Seljeli dolomittbrudd	20 436	03.12.92
17. Elsfjord kirkegård	20 405	17.06.88
18. <i>Disposisjonsplan</i> Svarttjønnli		09.05.83
19. <i>Bebyggelsesplan</i> Drevvatn del av gnr. 210	30 378	19.02.91
20. <i>Bebyggelsesplan</i> Buktneset, gnr. 211/1	30 382	12.12.90
21. <i>Disposisjonsplan</i> Utnes gnr. 197/2	40 129	20.06.84
22. Grøftvika gnr. 3/2	30 366	01.06.88
23. Sjøttaren del av gnr. 3/1	30 365	22.06.88
24. Sørnes	40 157	14.08.97
25. Svartosen, Herringen	30 430	17.02.03
26. Trollvar natur og opplevelsespark	D 3	2003

### Elsfjord

I området ved tettbebyggelsen i Elsfjord, skal det ikke igangsettes tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 eller fradeling til slike formål uten at det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

#### Bolig- og hyttebygging

I områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i plan. Plankrav er vist nedenfor:

	Lokalitet	Plankrav
<b>Næring</b>		
Næ1	Grytå	Bebyggelsesplan
<b>Bolig</b>		
BF1	Eiterstraum	Reguleringsplan
BF5	Sandvik	Reguleringsplan
<b>Hytte</b>		
FF1	Dalsåsen, Bjørnådalen	Bebyggelsesplan
FF2	Bruengtjønnna, Bjørnådalen, maks 3 hytter	Bebyggelsesplan
FF3	Stigen, Herringen	Bebyggelsesplan
FF4	Moan, Herringen	Bebyggelsesplan
FF5	Hevelen, Herringen	Reguleringsplan
FF6	Stor Smedseng, Fustvatn øst	Bebyggelsesplan
FF7	Straum, Mjåvatn sydvest	Bebyggelsesplan
FF8	Mjåvatn, nord for Kvassteinbekken	Reguleringsplan
FF9	Luktvatn v/E6	Reguleringsplan
FF10	Luktvatn sørvest	Bebyggelsesplan
FF11	Luktvatn sør	Bebyggelsesplan
FF12	Lille Luktvatn	Bebyggelsesplan
FF13	Korgfjellet, krappsvingen*	Bebyggelsesplan
FF14	Svalvatnet, Korgfjellet*	Bebyggelsesplan
FF 15 a, b	Furuhatten	Bebyggelsesplan
<b>Flere formål</b>		
1	Langvatn, LNF omr med plankrav	Reguleringsplan
<b>Idrett</b>		
1	Hellfjell	Reguleringsplan

\*Områdene FF 13 og FF 14 på Korgfjellet kan ikke bebygges før Korgfjelltunnelen er åpnet for trafikk.

I nedenforstående områder avsatt til boligbygging kan oppføring av boliger skje med direkte hjemmel i arealplanen. Lovens § 69 gjelder som bestemmelse for utforming av uteareal. Tomtene skal være på maks. 2 dekar og maks tillatt bebygd areal inkl adkomst og parkering er 35 % (35 % BYA).

- Åsen ved Sæterstad, BF 2
- Nordøst for Ånes, BF 3
- Mellom Steffenremma og Herringen, BF 4

## Landbruk- natur og friluftsområder.

### Fellesbestemmelser:

- Bygg inkl adkomst skal ikke plasseres på dyrka mark, produktiv skog eller medføre driftsulemper for landbruket.
- Det skal ikke settes opp gjerde rundt fritidseiendommer.
- Tilbygg/påbygg, vedlikehold og nyoppføring etter skade av eksisterende bygg og anlegg tillates.
- Eksisterende godkjente bolig- og fritidseiendommer opprettholdes uavhengi av soneinndelingen i LNF-områdene. Det samme gjelder anlegg som har fått konsesjon eller annen tillatelse.
- Oppføring av gjeterbu/skogstue eller lignende hytte til bruk i næring for gårder i drift (§81-tiltak), krever kun melding om tiltak.
- Fradeling av eksisterende hytte tillates så fremt denne ikke ble oppført som følge av stedbunden næring.
- Mindre masseuttak til eget bruk tillates.

### Sone A:

#### Formål:

Å hindre oppføring av fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93, slik at vi

- Hindrer inngrep i urørt natur.
- Ivaretar de viktigste områdene for biologisk mangfold og naturtyper av lokal, regional og nasjonal verneverdi.
- Sikrer de viktigste områdene for friluftsliv i kommunen for allmennheten.
- Ivaretar de viktigste næringsinteressene i utmarka.

#### Tillatt:

Bebyggelse og andre inngrep som skal fremme et av planformålene, kan tillates når det ikke er i strid med de øvrige planformål.

Med planformål menes naturvern, naturinformasjon, enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, tiltak som bidrar til økt aktivitet for stedbunden næring, utmarksdrift og hytter til eget bruk for gårder i drift.

#### Forbudt

- Oppføring av boliger og fritidsbebyggelse.
- Inngrep i vassdrag.
- Andre tekniske anlegg og inngrep etter plan- og bygningslovens §93, skal vurderes svært strengt utfra formålet med området.

### Sone B:

#### Formål

Å hindre fradeling og oppføring av boliger og fritidsbebyggelse og andre inngrep, etter plan- og bygningslovens §93

- I sårbare biotoper
- I områder som er viktige for næringsinteressene i utmark (jord-, skog- og reindrift)
- I viktige turtraseer

- Som hindrer fri ferdsel langs vann og vassdrag

### Felles

- Nye tiltak skal behandles gjennom bebyggelsesplan.
- Boliger skal ikke ha større tillatt bruksareal (T-BRA) enn 200 m<sup>2</sup> og tomteareal større enn 2 daa. For hytter gjelder T-BRA 100 m<sup>2</sup> og tomteareal maks. 1 daa.

### Tillatt:

**B:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates.

**B1:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av boligbygg.

**B2:** Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 kan tillates med unntak av bolig- og fritidsbebygg.

### Forbudt:

Utbygging tillates ikke dersom dette forringer verdien av viktige områder som er vist på temakart eller som er registrert i tema-databaser. (*biologisk mangfold, geologi/sand/grus/bergarter, beitebruk, reindrift, friluftsliv*).

- Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten til turveger.
- Det skal ikke bygges nærmere vann enn 50 meter.
- Det tillates ikke hytter med vannklosett eller kjemikalietolett

### Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging i B og B1

B-område	Antall boliger tillatt i planperioden	Antall hytter tillatt i planperioden
Herringen B-område	5	5
Nord for Hundålvatn	2	10
Hundålvatn	0	5
Utnes-Ursdalen	5	0
Kalvdalen	0	2
Ved Kaldåga/Ømmervatn	0	2

### sone C

#### Formål:

Å sikre areal for spredt boligbygging, fritidsbebyggelse og andre inngrep og aktiviteter.

#### Tillatt:

- Tiltak etter plan- og bygningslovens §93 med særlig vekt på spredt bolig- og ervervsbebyggelse.
- Fritidsbebyggelse tillates omdisponert til helårsbolig
- All bebyggelse langs E6 skal lokaliseres til tidligere godkjente avkjørsler hvor det allerede er 3 eller flere boenheter.

#### Forbudt:

- Spredt utbygging kan ikke tillates dersom den kan komme i konflikt med viktige områdene for biologisk mangfold.

- b. Det skal ikke bygges nærmere sjø enn 100 meter.
- d. Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra
  - Fusta, Fustvatnet, Mjåvatn, Ømmervatn, Luktvatn, Lille Luktvatn, Herringelva og store sideelver i Fustavassdraget
  - Drevja, Drevvatn, større sideelver i Drevjavassdraget
  - Vefsna og større sideelver
  - Hundåla
  - Aunvatnet
  - Vikdalselva
  - Halsanelva
  - Vannene i Bjørnådalen
- e. Oppføring av bygg i nedslagsfeltet til Fustvatn lavere i terrenget enn 40 m.o.h.
- f. Å oppføre bygg som av estetiske grunner ikke harmonerer med omgivelsene i kulturlandskapet.
- g. Det skal ikke bygges igjen, eller på annen måte forringe bruksmuligheten av turveier, stier og trekkveger for rein.
- h. Å omdisponere fra hytte til helårsbolig når denne ligger nærmere sjø, vassdrag enn 50 meter eller i/ved viktige naturbiotoper.
- i. I c-området mellom Rv 78 og Vefsnfjorden er det ikke tillatt med fradeling til eller oppsetting av boliger og fritidsbebyggelse.
- j. Fradeling av enkelttomter langs E 6 og Rv 78 kan bare skje dersom det benyttes avkjørsel hvor det allerede er 2 eller flere fradelte tomter med avkjørselstillatelse.

**Retningslinje:** Langs Herringelva og Eiteråga skal det ikke tillates bygg eller inngrep som kan hindre elvas naturlige løp eller forringer elvekanten og flommarksområdets naturverdi. Det kan finnes områder innenfor sonen hvor topografien er slik at bygging kan tillates. Landbruksdrift kan drives innenfor sonen.

#### Omfang og lokalisering, spredt bolig og hyttebygging

	Boliger	Hytter
VESTERSIDA – EITERÅDALEN	10	10
HERRINGEN, Fustvatn sør – Herringen	5	5
HERRINGBOTN, gnr 84, bnr 6, krav om bebyggelsesplan		5
FUSTVATN – MJÅVATN Nord og østsiden av Fustvatnet opp til Mjåvatnets nordende.	5	5
ELSFJORD – LUKTVATN- ØMMERVATN Fra Elsfjord og sørover til Luktvatn og Mjåvatnets nordende. I vest avgrenset av Drevjemoen.	10	20
DREVJEDALEN NORD – DREVJEMOEN, Fra Elsfjord til Drevjemoen	30	10
UTNES – DREVJEMOEN	5	5
LINDSETH-SKALANDSÅSEN	5	2
VIKDALEN - HUNDÅLA-HUSVIKA, Sørnes, Hundåla og ned til grense Vevelstad	20	20
AUSTERBYGDA, FRA Vardefjellet til byggeomr. nord for Langvatn.	10	10

BJØRNÅDALEN	10	5
-------------	----	---

#### LNF-område med bestemmelser om spredt bebyggelse, bolig, erverv og fritidsbebyggelse.

I område ved Langvatn gård er det avsatt LNF område hvor det tillates spredt boligbygging, bygg og anlegg i forbindelse med ervervsvirksomhet, samt fritidsbebyggelse. Tiltak kan ikke igangsettes før område inngår i reguleringsplan. Jordlovens §§ 9,12 og Skoglovens § 50 skal gjelde inntil området inngår i reguleringsplan.

#### Råstoffutvinning

- a. Ved råstoffutvinning som utløser meldeplikt og konsekvensutredningsplikt kreves godkjent reguleringsplan.
- b. For andre masseuttak til kommersielt bruk kreves godkjent reguleringsplan.
- c. Prøvedrift for inntil 10.000 tonn kan tillates i en begrenset tidsperiode og etter vedtatt bebyggelsesplan inkl. plan for revegetering og landskapspleie.
- d. Mindre eksisterende grustak eller grustak til lokalt bruk kan drives uten at området er avmerket i arealplanen.

**Retningslinje:** Det er ikke ønskelig med ytterligere masseuttak i Vefsna.

#### Båndlagte områder

Nye tiltak i områder som er båndlagt, må ikke komme i konflikt med formålet for båndleggingen. Båndlagte områder er :

- Områder for Forsvaret
- Naturrestat
- Forslag til ny nasjonalpark
- Krigsminne, Lager Osen, Knutlia

#### Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- a. Nye tiltak skal behandles gjennom reguleringsplan.
- b. Ny E6 fra Halsøy til Osen er lagt inn i planen med 100 meters byggeforbud. Grensene er ikke juridisk bindende før det er vedtatt reguleringsplan for området.
- c. Langs riksvegene er det byggeforbudsone på 50 meter.
- d. Langs jernbanen er det byggeforbud på 30 meter.
- e. Områder langs høyspentlinjene har restriksjoner på bygging i en avstand på 10 meter til hver side av ledningstraseen.
- f. Adkomstveg til Grytå er i planen vist med en korridorbredde på 50 m. Avklaring av nøyaktig trase skjer gjennom reguleringsplan.

Mosjøen 17. september 2004.  
Vedtatt i kommunestyret 15. desember 2004  
Sist revidert 15.juni 2005 ( sak 05/01189)

# Vedtekter

for **Borettslaget Trudvang II** org nr 958 944 780

tilknyttet  
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.01.1970, sist endret i generalforsamling 28.04.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Borettslaget Trudvang II** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vefsn 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.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

#### 4. Borett og bruksoverlating

##### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

##### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Varmtvannsbereder erstattes med inntil kr 4 500,- pr tilfelle av borettslaget

(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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder 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 tvangsfyllbyrdslovens 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 to 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 tomtene 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 vedtektene punkt 9-3 (1).

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## Protokoll

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

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

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

### 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

#### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Trudvang II tirsdag 18.03.2025 kl. 20:00 - Helgeland Boligbyggelag.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

### 1.2 Valg av sekretær

#### Vedtak:

Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

#### Vedtak:

Til å signere protokollen velges: Øystein Resser

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

#### Vedtak:

Av lagets andelseiere møtte 7. personer, av disse 7. med stemmerett. Det forelå 0. fullmakter.

Til sammen 7. stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

#### Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

#### Vedtak:

Styrets informasjon tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

#### Vedtak:

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Borettslaget Trudvang II.

Side 1/3

Årsregnskapet godkjennes.

#### 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker

#### 5. Valg i henhold til vedtekter

##### 5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Heidi Ånes

**Vedtak:**

Valgt Heidi Ånes

##### 5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Ken Tommy Trælnes
- Hans Petter Jørgensen

**Vedtak:**

Valgt:

- Ken Tommy Trælnes
- Torill Herring

##### 5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Lisa Slåen
- Willum Aakvik
- Kjersti Justad

**Vedtak:**

Valgt

- Ken Tommy Trælnes
- Willum Aakvik
- Torill Herring

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

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

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling:

- Styreleder Øystein Resser
- Styremedlem (vara) Asbjørn Davis

##### 5.5 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025.

**Vedtak:**

På bakgrunn av pris velger generalforsamlingen at den leverandøren med lavest pris velges, dvs Helgeland Revisjon.

#### 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 8000
- Varamedlem kr 500 pr. møte

**Vedtak:**

Generalforsamlinga ønsker å holde styrehonorarene uendret

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 8000
- Varamedlem kr 500 pr. møte

## Protokoll for Borettslaget Trudvang II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Lise Brubakk (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Tone Lise Brubakk (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Øystein Resser (sign.)	19.03.2025

## **ORDENSREGLER FOR Borettslaget Trudvang II**

Revidert den 12 februar 2020.

### **1. Formål og omfang**

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

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

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

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

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

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

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2000, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget. Søknad om utleie sendes styret i god tid før leieforhold inngås.

#### 4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel sorteres etter SHMILs vedtekter før det legges i søppelkasse. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Øvrig avfall leveres til godkjent søppelmottak av beboere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Dersom dunkene er full i den ene inngangen brukes dunken i den andre inngangen, dersom det er plass der. Borettslaget leier inn 2 søppelcontainere hver vår, disse brukes til rydding i leiligheter og fellesarealer.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan plasseres i oppgang og sykler skal plasseres i sykkelbod.

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

Fellesdører til kjeller og i kjeller skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk i kjeller. Ytterdører skal være låst mellom kl.21.00 og kl.07.00

#### 5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er ikke tillatt å la bilen stå å gå på tomgang i lengre tid.

#### 6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater **ekskre-  
menter** på borettslagets område.

#### 7. Andre bestemmelser

Andelseier står selv for vedlikehold innvendig i leiligheten.

Vaskerom.

Vaskemaskiner og tørketromler må behandles skånsomt. Følg bruksanvisning. Det er ikke tillatt å la tøy ligge i maskinen etter at vasken er ferdig. Etter bruk skal vaskemaskin rengjøres. Beholderen på kondensstørketrommel tømmes og lofilter rengjøres etter bruk av trommel. Vannkraner stenges når vaskingen er avsluttet. Gulvet i vaskerommet rengjøres etter bruk.

Generelt.

Dørpumpe på dør fra leilighet og ut i trappegang skal være i orden og koblet på døren.

Dette er en brannør og HMS regler krever at dette er i orden.

Sandstrøing, snømåking og renhold/orden utenfor og inne i inngangsparti er alle beboeres ansvar.

Eiendeler som oppbevares i fellesrom må merkes tydelig med navn og skal tas med ved eventuell flytting fra borettslaget.

Snørydding på balkonger er beboerens ansvar, dette gjelder særlig for beboere i tredje etasje, her må det ryddes slik at ikke tyngden på balkongen blir for stor.

Grilling på balkonger er tillatt, men kun med elektrisk eller gass grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres unødvendig.

#### 8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtatt av styret i Borettslaget Trudvang II  
Mosjøen den 12 februar 2012.

For styret i Borettslaget Trudvang II

Willum Aakvik  
Styreleder.

## Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Trudvang II

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 18.03.2025 20:00 i Helgeland  
Boligbyggelag

### Til behandling foreligger følgende saker

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Informasjon fra styret / årsrapport

#### 3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

#### 4 Innkomne saker

#### 5 Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styremedlem for 2 år

5.2 Varamedlem for 1 år

5.3 Valgkomite for 1 år

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

5.5 Valg av revisor

#### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

03.03.2025

Borettslaget Trudvang II

Øystein Resser

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

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

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

## 5. Valg i henhold til vedtekter

### 5.1 Styremedlem for 2 år

På valg er: Heidi Ånes

### 5.2 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Ken Tommy Trælnes
- Hans Petter Jørgensen

### 5.3 Valgkomite for 1 år

På valg er:

- Lisa Slåen
- Willum Aakvik
- Kjersti Justad

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

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

**Forslag til vedtak:** Følgende ble valgt som borettslagets representant til Helbo's generalforsamling:

- Styreleder
- Styremedlem (vara)

### 5.5 Valg av revisor

Helgeland BBL har innhentet tilbud fra flere revisorer for revisjon fra årsregnskap 2025.

## 6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden møtedato er ikke fastsatt til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024:

- Styreleder kr 40 000
- Styremedlem kr 8000
- Varamedlem kr 500 pr. møte

**Forslag til vedtak:**

## Årsrapport Borettslaget Trudvang II 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Øystein Resser  
Styremedlem, Heidi Ånes  
Styremedlem, Asbjørn Daniel Davis  
Varamedlem, Ken-Tommy Trælnes  
Varamedlem, Hans-Petter Jørgensen

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

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

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

Styret har utført ordinære styreoppgaver i 2024/2025

### Lagets drift og økonomi

Borettslaget Trudvang II består av 60 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568647.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 03.03.2025

For Styret i Borettslaget Trudvang II

Øystein Resser

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Trudvang II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		3 573 700	3 245 422	3 592 680	3 909 280
Strømgifter		0	0	6 000	0
Strøm elbil-lading		11 855	11 435	0	11 000
Andre inntekter		186	557	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 585 741</b>	<b>3 257 414</b>	<b>3 598 680</b>	<b>3 920 280</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Lønn vaktmester	1	0	52 000	52 000	52 000
Andre lønnskostnader	1	68 324	0	0	0
Personalkostnader	1	6 341	5 253	5 457	5 457
Styrehonorar	2	56 000	51 000	55 000	55 000
Revisjonshonorar	3	9 140	7 991	8 390	8 810
Forretningsførerhonorar		216 972	209 268	216 680	216 680
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		5 988	61 878	0	0
Kontingent boligbyggelag		581	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	291 026	2 122 630	340 000	350 000
Kabel-tv/internett		355 680	334 443	337 680	359 280
Forsikringer	5	191 814	178 034	195 108	215 009
Kommunale avgifter		1 167 670	1 059 610	1 131 263	1 277 804
Fellesstrøm		41 400	44 854	65 000	65 000
Renhold, fellesareal		114 779	108 327	116 096	122 724
Verktøy, driftsmateriell, inventar		44 284	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 237	0	0	0
Telefon og porto		50	0	0	0
Andre driftskostnader	6	16 719	36 192	48 000	48 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 589 003</b>	<b>4 271 480</b>	<b>2 570 673</b>	<b>2 775 763</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>996 738</b>	<b>-1 014 066</b>	<b>1 028 007</b>	<b>1 144 517</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		122 071	141 709	30 000	140 000
Rentekostnader		876 076	739 366	898 445	855 695
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-754 005</b>	<b>-597 657</b>	<b>-868 445</b>	<b>-715 695</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>242 733</b>	<b>-1 611 723</b>	<b>159 562</b>	<b>428 822</b>
Overført til egenkapital		242 733	-1 611 723	0	0

## Balanse 2024 Borettslaget Trudvang II orgnr: 958 944 780

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		79 231	79 231
Bygninger		5 466 328	5 466 328
Andre anleggsmidler		402 808	402 808
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>5 948 367</b>	<b>5 948 367</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 948 367</b>	<b>5 948 367</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		0	1 076
Periodisering kostnader		215 006	196 169
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	8	2 753 227	2 954 332
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 968 233</b>	<b>3 151 577</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 916 599</b>	<b>9 099 943</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Trudvang II orgnr: 958 944 780

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		-7 293 345	-7 536 078
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-7 287 345</b>	<b>-7 530 078</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10	14 899 108	15 326 665
Borettsinnskudd	11	1 026 000	1 026 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 925 108</b>	<b>16 352 665</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 519	2 651
Leverandørgjeld		259 048	201 809
Skyldig trekk og avgifter		323	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		6 324	0
Påløpte renter		4 722	72 896
Annen kortsiktig gjeld		3 901	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>278 837</b>	<b>277 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 203 945</b>	<b>16 630 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 916 599</b>	<b>9 099 943</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>12</b>	<b>15 925 108</b>	<b>16 352 665</b>

Borettslaget Trudvang II

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Øystein Resser  
Styreleder

Heidi Ånes  
Styremedlem

Asbjørn Daniel Davis  
Styremedlem

## Noter Borettslaget Trudvang II orgnr: 958 944 780

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntektsføring

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

#### Anleggsmidler

Varige driftsmidler er balanseført og avskrives over driftsmiddelets forventede levetid, og nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

#### Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for 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.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

### Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	52 000
5120 Ekstrahjelp	62 000	0
5150 Opptjente feriepenger	6 324	0
5400 Arbeidsgiveravgift	6 018	5 253
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	323	0
<b>Sum</b>	<b>74 665</b>	<b>57 253</b>

### Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte. Det er utbetalt godtgjørelser for totalt kr 62 000,-. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 56 000,- herav til styrets leder kr 40 000,-

### Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	9 140	7 991
<b>Sum</b>	<b>9 140</b>	<b>7 991</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

### Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	1 990 680
6601 Drift/vedlikehold bygg	41 912	6 199
6602 Drift/vedlikehold VVS	24 153	0
6603 Drift/vedlikehold elektro	123 213	0
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	91 747	125 751
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>291 026</b>	<b>2 122 630</b>

### Drift/vedlikehold

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

### Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	191 814	178 034
<b>Sum</b>	<b>191 814</b>	<b>178 034</b>

### Borettslagenes Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for sikring mot tap av felleskostnader. Helgeland BBL har betalt premien til sikringsordningen.

### Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	6 531	0
6490 Containerleie/tømming	0	5 952
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	687	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	52	0
7720 Generalforsamling	1 064	0
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	8 385	6 815
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	0	23 426
<b>Sum</b>	<b>16 719</b>	<b>36 192</b>

### Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	79 231	79 231			79 231	
Bygninger	5 466 328	5 466 328			5 466 328	1971
Kabeltv/parabolanlegg	81 000	81 000			81 000	
<b>Brannvarslingsutstyr</b>	<b>321 808</b>	<b>321 808</b>			<b>321 808</b>	<b>2013-2014</b>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>5 948 367</b>	<b>5 948 367</b>			<b>5 948 367</b>	

### Bygninger, avskrivning

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

### Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 18873	2 753 227	2 954 332
<b>Sum</b>	<b>2 753 227</b>	<b>2 954 332</b>

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

### Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	6 000	6 000
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-7 536 078	-5 924 354
Årets resultat	242 733	-1 611 723
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-7 287 345</b>	<b>-7 530 078</b>

### Negativ egenkapital - verdi bygninger

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv.

### Andeler

Antall andeler i borettslaget er 60.

### Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Rørfornyng, innfr.lån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16366070978</b>
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2062
Opprinnelig lånebeløp:	15 820 000
Lånesaldo 01.01:	15 326 665
Avdrag i perioden:	427 557
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>14 899 108</b>
Saldo 5 år frem i tid:	12 925 716

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366070978	22	291 618	6 415 596
	1	286 748	286 748
	13	279 229	3 629 977
	12	221 256	2 655 072
	12	159 309	1 911 708

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

### Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	2023
2250 Borettsinnskudd	1 026 000	1 026 000
<b>Sum</b>	<b>1 026 000</b>	<b>1 026 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 5 545 559,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 15 925 108,- pr. 31.12.

**Disponible midler**

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>2 874 221</b>	<b>4 880 612</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	242 733	-1 611 723
Avdrag langsiktige lån	-427 557	-394 668
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-184 824</b>	<b>-2 006 391</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 689 396</b>	<b>2 874 221</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	2 968 233	3 151 577
Kortsiktig gjeld	-278 837	-277 356
<b>Disponible midler</b>	<b>2 689 396</b>	<b>2 874 221</b>

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Trudvang II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Trudvang II**

Styreleder	Øystein Resser (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Asbjørn Daniel Davis (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Heidi Ånes (sign.)	27.02.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trudvang II

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trudvang II som består av balanse 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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>.

Mo i Rana, 28. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Mads Andreassen Bjørkly  
Statsautorisert revisor



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Myrvegen 24B  
8661 MOSJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen  
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Telefon: 419 27 672  
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre