

**aktiv.**



Skolealleen 3A, 8610 MO | RANA

**Gruben - Lys og fin 3 roms leilighet  
| Balkong med ettermiddagssol |  
Veldrevet brl | "alt" inkl. i  
felleskostnadene**



Eiendomsmegler MNEF

## Amanda Varem

**Mobil** 480 56 343

**E-post** amanda.varem@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 650 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 368 137,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 1 390,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 019 527,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 7 735,-
<b>Selger:</b>	Maja Helene Lind Arntzberg Erik Leirvik Aar
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	1961
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/79 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	78546 kvm
<b>Soverom:</b>	2
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 21, bnr. 138
<b>Andelsnr.:</b>	143
<b>Oppdragsnr.:</b>	1807260039

# Gruben - Lys og fin 3 roms leilighet | Balkong med ettermiddagssol | Veldrevet brl | "alt" inkl. i

Velkommen til Skolealleen 3a!

En innbydende og flott leilighet med god intern beliggenhet i 3.etasje i Gruben Borettslag. Balkong med gode solforhold og fint utsyn.

Leiligheten som har et bruksareal-i på 70 kvm består av yttergang, bad, toalettrom, to soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong. I kjeller benyttes i tillegg tre boder for lagringsplass.

I leiligheten er det utført følgende vedlikehold/påkostninger som kan nevnes for de senere år:

- 2026: oppussing av et soverom, forbedringer av deler av el.anlegg.
- 2024: montert innredning i skyvedørsgarderobe hovedsoverom.
- 2022: installering av nytt kjøkken, og lagt nye gulv i stue og kjøkken.
- borettslaget har utført mangt arbeide som bl.a oppføring av flere garasjer.

Eiendommen ligger sentralt til på Gruben.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	69
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 6 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 9 kvm 3 boder

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Alle boder som tilhører denne leiligheten er merket med nr. 5.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Eksternt bruksareal (BRA-e) er boder i kjelleren.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er balkong med tilkomst fra stuen på ca. 6 kvm.

### **Tomtetype**

Eiet, felles tomt.

### **Tomtestørrelse**

78546 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Borettslaget har felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntarealer, lekeplass og asfalterte veier og parkeringer.

**Beliggenhet**

Leiligheten er beliggende i Gruben, et rolig og etablert boligområde ca. 3 km nordøst for Mo sentrum. Området har gode servicetilbud med barneskole, barnehager, dagligvarebutikker, takeaway-restauranter, tannlege og bensinstasjon i nærheten.

For den aktive finnes det et kommunalt idrettsanlegg og trimløype ca. 2 km unna, samt en kunstgressbane og ny fotballbinge like ved skolene. Området har også god tilgang til offentlig transport og enkel adkomst via offentlig vei.

**Adkomst**

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen på Gruben er variert, men området rundt Skolealleen er i stor grad preget av blokkbebyggelse, i tillegg til en god del to- og firemannsboliger, samt boliger i rekker.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Både barnehage og barneskole finnes i umiddelbar nærhet. Kort vei til Max Arena og fotballbaner.

**Skolekrets**

Gruben skolekrets.

**Bygningssakkyndig**

Helgeland BBL v/ John Roger Hansen

**Type rapport**

Tilstandsrapport.

**Byggemåte**

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1961. Etasjeskillere er konstruert av betongdekke. Bygget har PVC-vinduer med 2-lags glass, en hovedytterdør i stål/aluminium, PVC-balkongdør og en brann- og lydklassifisert entrédør. Leiligheten har en balkong med utgang fra stuen, som har et tett platerekkverk. Felles trapperom er utført i betong med overflater av Terrazzo. Utvendig vedlikehold, inkludert tak, yttervegger, grunnmur og drenering, er borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert i rapporten.

**Verditakst**

Kr 2 650 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: LK RENHOLD & EIENDOMSERVICE AS, 2026

Beskrivelse: På høyre vindu på soverommet ved inngangen har det vært en dårlig pakning. Vindu på kjøkkenet ved kjøleskapet lekket inn vann fra utsiden og hadde fuktskader i høyre hjørne nederst.

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

Ja

Firmanavn: Effekt Elektroentreprenør AS, 2026

Beskrivelse: Lagt opp ny tilførsel til kurs på stuen. Byttet ut stikkontakter i stuen til stikk med jord. Koblet opp to punkt i soverommet ved stuen. Montert jordfeilautomater i sikringsskapet. Montert speil med integrert lys.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, ukjent år

Beskrivelse: Soverommet ved hovedinngang var tidligere to soverom. En vegg på kjøkkenet har blitt fjernet.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra tidligere salg fins digitalt.

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

Ja

Beskrivelse: Det er folk i borrettslaget som røyker. Skolen kan også høres når vindu er åpne.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: 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?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Soverommet ved stuen er oppusset. Montert hyllesystem på hovedsoverommet.

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

Ja

Beskrivelse: Solskjermingen har synlige bruksskader. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

3. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 9 kvm: 3 boder

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er Kitchen Board på veggen mellom overskap og kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom felles kanal, og det er installert et vannstoppsystem. Hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Baderommet har vinylbelegg på gulv, våtromstapet/belegg på vegger og malt betonghimling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Det er eldre soilsluk og elektrisk styrt vifte.

Toalettrom

Toalettrommet har laminat på gulvet, malt tapet på veggene og malt betonghimling. Rommet er innredet med et gulvmontert toalett og har en ventil i veggen. Stoppekran er plassert i toalettrommet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat på alle gulv i tørre rom.

Vegger: En kombinasjon av malte slette plater, malte mdf-plater og tapet.

Himling: Malte betonghimlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger i en kombinasjon av kobber og forniklede

rør.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soil.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i felles rom i kjelleren.
- Elektrisk anlegg: Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles trapperom. Anlegget ble kontrollert av Linea i 2008.
- Andre installasjoner: Porttelefon er montert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målt planavviket gjennom hele stuerommet ble målt til 15 mm.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: En del skader i overflater på våtromstapeten/belegget på veggene.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

- Tomteforhold > Andre tomteforhold

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Dekodere og modem kan være borettslagets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Kun oppvaskmaskinen medfølger i handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026

Forbedringer av enkelte deler av el.anlegget.

Oppussing av soverommet som ligger i tilknytning til stue.

Arbeide utført i boligen:

2025:

Montert innredning i skyvedørgarderobe på hovedsoverommet.

Arbeid utført i boligen:

2022

Installering og montering av nytt kjøkken.

Lagt nytt gulv og montert spottskinne i stue.

Arbeide utført i boligen:

2000

Malt hovedsoverommet.

Arbeid utført i boligen:

2008:

- Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024.

- Ferdigstilt byggingen av nye garasjer mellom RHG 32 og RHG 34/36.

- Utført reklamasjoner på første byggetrinn samt nødvendig renovering og reparasjon av eldre garasjer.

- Håndtert avløpsfortettinger, vannlekkasjer og strømbrydd. Dette inkluderer spyling og

opp-fresing av avløpsledninger for å sikre funksjon.

- Tatt hull på avløpsledning for å hente ut fremmedlegemer som har skapt fortettinger.

2001:

- Balkonger på rekkehus og blokker bygd i 2001.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold. Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

### **Parkering**

Felles biloppstillingsplass på borettslagets eiendom.

Garasjeplass kan tildeles etter ansiennitet.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP563240

### **Radonmåling**

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

### **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**

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter elektriske ovner som oppvarmingssystem.

Stipulert strømkostnad er inkludert i felleskostnaden.

### **Energimerke**

Rød G.

### **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/energimerk-din-bolig](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 2 650 000

#### Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

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))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 651 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 660 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 663 090 (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.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 647 914 for år 2024.

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 591 655 for år 2024.

#### 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.

# Boenheten

## **Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 7 735 kr i måneden
- Fellesutgifter: 6 725 kr i måneden
- Strøm: 860 kr i måneden
- Vask fellesareal: 150 kr i måneden

Felleskostnad inkluderer stipulert strøm til leiligheten, strøm fellesareal, vask av felles trappegang, kommunale avgifter, renovasjon, snørydding, plenklipp, avdrag og renter andel fellesgjeld m.m.

Andre relevante opplysninger:

Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 735 pr. 25.03.26.

## **Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Endringsvarsel felleskostnader:

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

## **Andel Fellesgjeld**

Kr 368 137

## **Andel fellesgjeld år**

2026

## **Fellesgjeld pr. dato**

25.03.2026

## **Kommentar fellesgjeld**

Endringsvarsel felleskostnader:

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

## **Andel fellesformue**

Kr 23 328

## **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Gruben Borettslag A/I

## **Organisasjonsnummer**

952152327

## **Andelsnummer**

143

## **Om borettslaget**

Gruben borettslag ligger i Rana kommune og består av 192 leiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 952 152 327. Forretningsfører er Helgeland BBL, og borettslagets hjemmeside er [helgelandbbl.no](http://helgelandbbl.no).

Borettslaget har vaktmestertjeneste. Felles tilfluksrom finnes i kjellerne i Revelheigata 18, 20, 24, 26, 30, 34 og 36. Borettslagets grill kan lånes til grilling på fellesplassen.

Vedtatte saker:

- årsregnskapet ble godkjent.

Innkomne saker angående:

- husordningsregler.
- søppeldunker.
- snølagring.
- avflassdunk/brønn for plast.
- garasjer.
- lys.
- valg av styre.
- fastsettelse godtgjørelse til styret.

Styret har noe pågående arbeider som listet opp i vedlagte innkalling til generalforsamling som ble avholdt 20.04.2026.

Styret legger opp til lavere vedlikeholdsaktivitet ut 2026 for å styrke borettslagets økonomiske buffer og dempe behovet for økning i felleskostnadene. Dette vil gi oss bedre handlingsrom for framtidige tiltak. Unntak fra denne innretningen er tiltak som vedtas på årets generalforsamling

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.03.2026: 4.90% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 158  
Saldo per 25.03.2026: kr 65 794 312  
Andel av saldo: kr 342 227  
Første termin/avdrag 30.09.2025  
Siste termin 30.06.2065  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

Låne nummer: 44487184214, Grong Sparebank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.03.2026: 4.90% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 119  
Saldo per 25.03.2026: kr 4 981 330  
Andel av saldo: kr 25910  
Første termin/avdrag 30.12.2025  
Siste termin 30.09.2055  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Sikring mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS org.nr. 998102391 fra 01.01.2013.

### **Forkjøpsrett**

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

### **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 (932 045,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (3 268 075,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Gjerdet mot Hanna Bechs vei skal rustes opp. Det vil også bli sendt en søknad til kommunen om å få etablert en ny støyskjerm mot Storgata.

Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 5 mill. for videre garasjebygging.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Gjerde og beplanting langs  
Søppeldunker i Hanna Bechs vei  
Trær i Hanna Bechs vei 68 og 66  
Tilfluktsrommene

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**

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

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

Husdyr skal være godkjent av styret. I henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret, og det skal også foreligge godkjenning fra alle i oppgangen eller husrekka. Søknad skjer på eget skjema. Ifølge vedtektene kan styret samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

## Vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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. Dersom man disponerer egen bod i på fellesareal påhviler også vedlikehold av denne.

(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 ol.

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

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

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

Andelseierne har selv ansvaret for snørydding i inngangsparti om vinteren og spyling av sand om sommeren.

Rydding av snø fra egne balkonger, og tak på leide garasjer skal utføres av andelseier/ leietaker.

Likeså skal maling, beising, lakking og oljing av egne balkonger utføres av andelseier.

Andelseierne må straks melde fra hvis det oppdages veggdyr eller annet utøy.

Andelseiere må for egen regning gjøre de nødvendige tiltak for å få leiligheten rengjort.

Skifting av batteri i røykvarsler er andelseiers ansvar.

Kontroll av slokkeutstyr er andelseiers ansvar.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Helgeland BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 21, bruksnummer 138 i Rana kommune. Andelsnr. 143 i Gruben

Borettslag A/l med orgnr. 952152327

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som

følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

01.12.2023 - Dokumentnr: 2023/1350202-1/200 - Pantedokument  
BELØP: NOK 2 600 000  
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN  
ORG.NR: 937 901 003  
ELEKTRONISK INNSENDT

19.01.2026 - Dokumentnr: 2026/61746-1/200 - Pantedokument  
BELØP: NOK 2 650 000  
PANTHAVER: REDE EIENDOMSMEGLING AS  
ORG.NR: 979 158 580  
ELEKTRONISK INNSENDT

19.01.2026 - Dokumentnr: 2026/61746-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres  
over uten samtykke fra rettighetshaver  
RETTIGHETSHAVER: REDE EIENDOMSMEGLING AS  
ORG.NR: 979 158 580  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger byggegodkjente tegninger dat. 06.07.1957 og ferdigattest dat.  
11.10.1961.

Det finnes byggegodkjente tegninger av fasaden datert 12.09.1994, men ikke ferdigattest. På generelt grunnlag opplyses det om at tiltak omsøkt og tillatt før 1.1.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Dersom det ikke foreligger vil det ikke lenger være mulig å få ferdigattest for tiltak som er tillatt før 1. januar 1998 (pbl. §21-10, femte ledd). I tilfeller hvor ferdigattest ikke kan utstedes i ettertid skal det foreligge brukstillatelse. Megler har ikke mottatt dokumentasjon for brukstillatelse. Det er borettslagets ansvar å sørge for at nødvendige dokumenter foreligger.

Det finnes også flere byggegodkjente tegninger på garasjelegg på borettslagets eiendom, men megler har ikke mottatt ferdigattest for tiltakene. Tegningene på de ulike garasjerekker er ikke nærmere vurdert i forbindelse med produksjon av denne salgsoppgave, da det ikke følger med garasjeplass til leiligheten. Garasjeplass tildeles av borettslaget etter venteliste-ansienitet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.10.1961.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Områderegulering for Gruben bydelssentrum (plan-ID 3077) og eldre reguleringsplan Gruben (plan-ID 3003). Hoveddelen av eiendommen er i plan 3003 regulert til boliger. Mindre deler av eiendommen er berørt av plan 3077 og regulert til kjøreveg og fortau.. Reguleringsplan 3077 trådte i kraft 18.06.2018, og reguleringsplan 3003 trådte i kraft 27.11.1957.

Følger Kommunedelplan for Mo og omegn, ikrafttredelse 16.06.2014. 39 823 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Det er en pågående planlegging for Detaljregulering for Gruben sentrum (plan-ID 3085).

Eiendommen ligger i hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Deler av eiendommen er også omfattet av hensynssone H290\_1 Frisikt i reguleringsplan 3077, hvor det er restriksjoner på høyden av gjenstander og vegetasjon.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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.

### **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.

### **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](http://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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum med felleskostnad for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 800 Betalingsutsettelse
- 11 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 8 900 Tilretteleggingsgebyr
- 5 995 Eierskiftegebyr
- 260 Grunnbok
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 750 Utlegg fotograf
- 2 206 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 745 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 82 272

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Amanda Varem  
Eiendomsmegler MNEF  
amanda.varem@aktiv.no  
Tlf: 480 56 343

**Ansvarlig megler bistås av**

Amanda Varem  
Eiendomsmegler MNEF  
amanda.varem@aktiv.no  
Tlf: 480 56 343

**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana, organisasjonsnummer 979158580  
Ole Tobias Olsens gate 5,

**Salgsoppgavedato**

29.04.2026









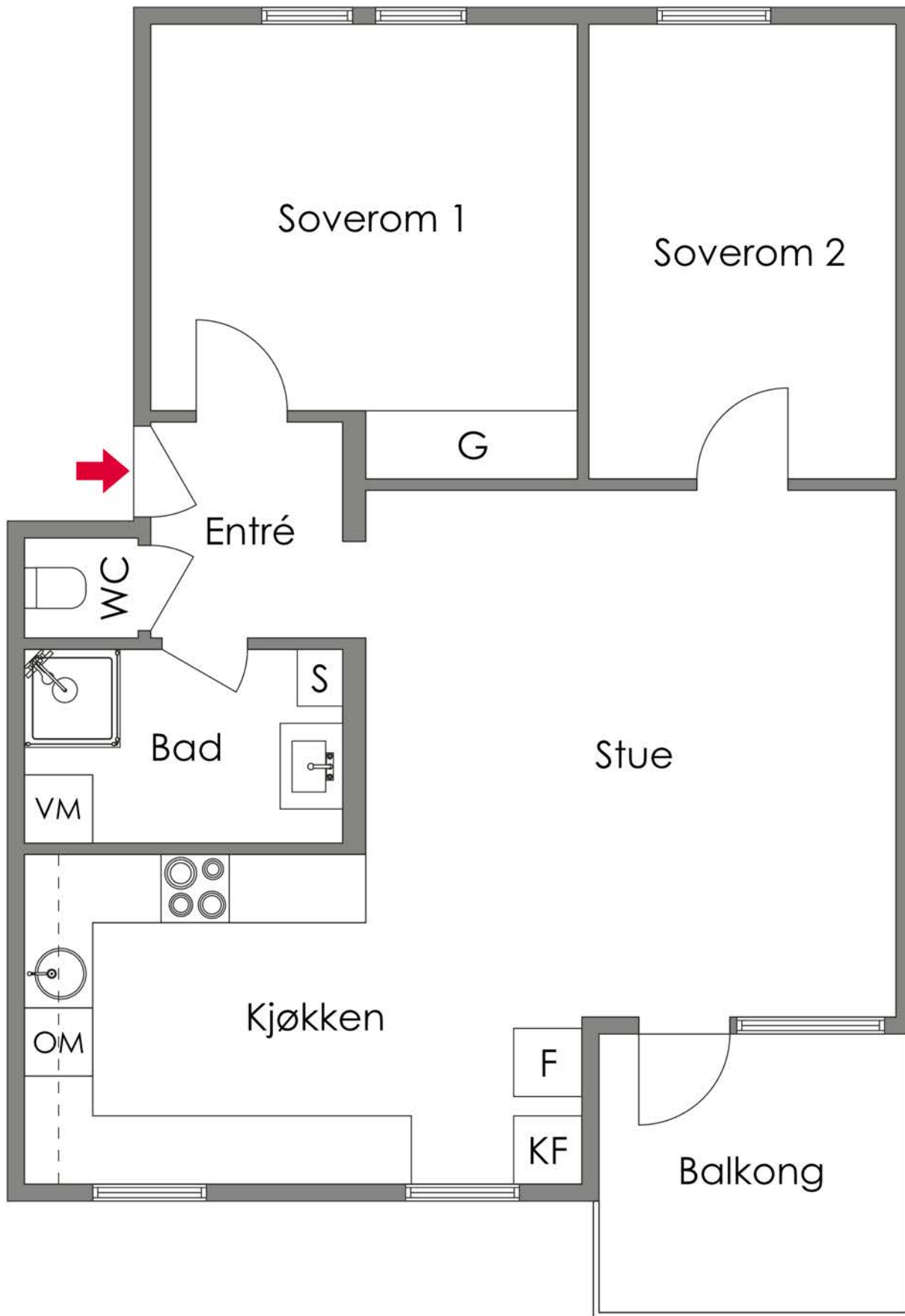

















Skolealleen 3A

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Skolealleen 3A, 8610 MO I RANA
-  RANA kommune
-  gnr. 21, bnr. 138
-  Andelsnummer 143

**Markedsverdi**

**2 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 10865-1472

Eiendomsverdi ref nr: CP8466

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



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

*John-Roger Hansen*

John-Roger Hansen

[jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)

911 31 448



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 strakstiltak 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

Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er generelt godt vedlikeholdt.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført iht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen er det Gruben borettslag som forestår.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong med utgang fra stuen på ca. 6 kvm. Tett platerekkverk. Rekkverkshøyde målt til 1.10 m.

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske

installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Laminat lagt på alle gulv i tørre rom. Vegger belagt med en kombinasjon av malte slette plater, malt mdf-plater samt tapet. Malte betonghimlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

Boder i felles kjeller med gulv av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Trapp i felles trapperom av betong med Terrasso overflater.

Innvendig har boligen malte forpressede fyllingsdører.

Skyvedørsgarderobe på soverom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Ingen dokumentasjon på badet foreligger.

Veggene har våtromstapet/belegg. Malt betonghimling.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom gangen og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchen Board lagt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenken. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten foran kjøkkenbenken og oppvaskmaskin uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i overflatene.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom felles kanal.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Gulv belagt med laminat. Malt tapet lagt på veggene. Malt betonghimling.

Gulvmontert toalett. Stoppekran i toalettrommet. Ventil i veggen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i en kombinasjon av kobber og forniklede rør.

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i felle rom i kjelleren.

Porttelefon montert.

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 30.01.2008.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

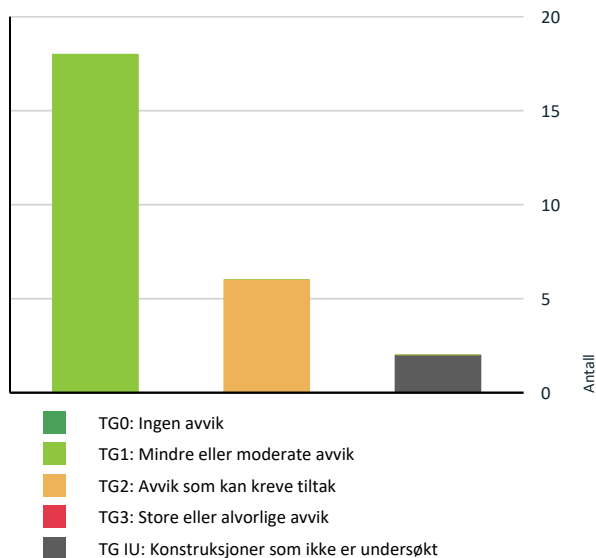
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

## 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

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdiggattest.

**Anvendelse**  
Andelsleilighet for eget bruk

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør, PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Balkong med utgang fra stuen på ca. 6 kvm. Tett platerekkverk. Rekkverkshøyde målt til 1.10 m.

# Tilstandsrapport



## TG 10 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Laminat lagt på alle gulv i tørre rom. Vegger belagt med en kombinasjon av malte slette plater, malt mdf-plater samt tapet. Malte betonghimlinger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målet planavviket gjennom hele stuerommet ble målt til 15 mm.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boder i felles kjeller med gulv av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

# Tilstandsrapport

konstruksjoner.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i felles trapperom av betong med Terrasso overflater.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører.



## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe på soverom.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på badet foreligger.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Malt betonghimling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del skader i overflater på våtromstapeten/belegget på veggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på vegger skiftes ved oppussing av badet.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



## 3. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skillevegg mellom gangen og badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchen Board lagt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenken. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten foran kjøkkenbenken og oppvaskmaskin uten at det ble funnet none forhøyede verdier i overflatene.



### 3. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom felles kanal.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Gulv belagt med laminat. Malt tapet lagt på veggene. Malt betonghimling.  
Gulvmontert toalett. Stoppekran i toalettrommet. Ventil i veggen.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger i en kombinasjon av kobber og forniklede rør.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Hovedstamme av soli.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i felle rom i kjelleren.



## 1 TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Porttelefon monteret.



## 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. EI-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

Skjultanlegg i leiligheten. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i felles trapperom.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 30.01.2008.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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.

**Vet ikke.**

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

# Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

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.



## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

# Tilstandsrapport

## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ut fra oversikt hentet fra geo.ngu.no ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Kartet viser fire klasser: «særlig høy aktsomhet» (lilla farge), «høy aktsomhet» (rosa farge), «moderat til lav aktsomhet» (gul farge) og «usikker aktsomhet» (grå farge). Kartet er basert på inneluftmålinger av

radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen.

Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger

som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. «særlig høy aktsomhet» er en selvstendig klasse som også finnes i egne alunskiferkart. I områder markert med «høy aktsomhet», er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup> i første etasje.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Entré, 2 Soverom,  
Toalettrom, Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue + 23 328

Fradrag for andel felles gjeld - 355 751

## Konklusjon markedsverdi

**2 650 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Revelheigata 36A ,8610 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	24-07-2025	2 650 000	<b>2 580 000</b>	303 893	2 883 893	<b>41 198</b>
2 Revelheigata 32A ,8610 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	18-11-2024	2 500 000	<b>2 500 000</b>	307 176	2 807 176	<b>40 103</b>
3 Revelheigata 36A ,8610 MO I RANA 68 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	02-07-2024	2 400 000	<b>2 400 000</b>	307 309	2 707 309	<b>39 813</b>
4 Revelheigata 28A ,8610 MO I RANA 80 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	10-04-2025	2 750 000	<b>2 700 000</b>	295 513	2 995 513	<b>37 444</b>
5 Revelheigata 24B ,8610 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	04-09-2025	2 300 000	<b>2 300 000</b>	303 893	2 603 893	<b>37 198</b>
6 Revelheigata 16 ,8610 MO I RANA 67 m <sup>2</sup> 1956 2 sov	25-05-2025	1 990 000	<b>1 990 000</b>	475 214	2 465 214	<b>36 794</b>
7 Revelheigata 32A ,8610 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	11-01-2026	2 250 000	<b>2 200 000</b>	332 698	2 532 698	<b>36 181</b>
8 Revelheigata 32C ,8610 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1959 2 sov	29-09-2025	2 300 000	<b>2 175 000</b>	343 297	2 518 297	<b>35 976</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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader inkl.strøm og vask av fellesarealer.	Kr.	92 820
--	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>93 000</b>
--	------------	---------------

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 030 000
--	-----	---	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
--	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</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.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</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

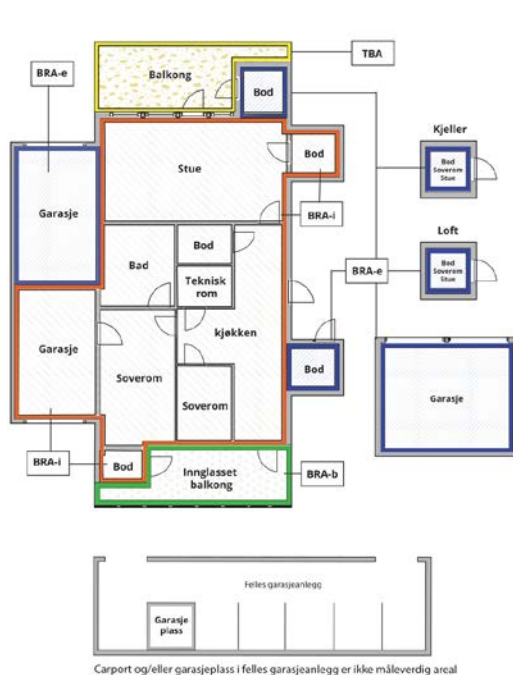
## Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)		
3. etasje	70			70	6
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>70</b>	<b>9</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

#### Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er boder i kjelleren. Alle boder merket med nr. 5.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er balkong med tilkomst fra stuen på ca. 6 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Maja Helene Lind Arntzberg	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	21	138		0	39822.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skolealleen 3A

### Hjemmelshaver

Gruben Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/GRUBEN BORETTSLAG	952152327	H0301	Helgeland BBL.	Aar Erik Leirvik, Arntzberg Maja Helene Lind

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
143	100	31.12.2025	6 175	31.12.2025	23 328	31.12.2025	355 751	31.12.2025

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:				19 200
Omløpsmidler:			3 143 637	Samlet innskuddskapital:			1 405 770
Kortsiktig gjeld (-)	-		1 519 066	Langsiktig gjeld (+):	+		58 249 156
Disponible midler:			1 624 571	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:			59 654 926

### Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Gruben, i ett rolig boligområde, ca. 3 km nordøst for Mo sentrum. I nærområdet er det barneskole, barnehager, dagligvarebutikker, takeaway-restauranter, tannlege, bensinstasjon. Etablert kunstgressbane og ny fotballbinge like ved skolene. Kommunalt idrettsanlegg og trimløype ca 2 km unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Regulering

Gjeldende reguleringsplan 3077 Områderegulering for Gruben bydelssentrum. Plantype: Områderegulering med status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 18.06.2018

Gjeldende reguleringsplan 3003 Gruben. Plantype: Eldre reguleringsplan med status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.11.1957

Gjeldende reguleringsplan 3085 Detaljregulering for Gruben sentrum med status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

## Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt som er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte veier og parkeringer.

## Tinglyste/andre forhold

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2001.

Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold.

Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Blokkene har tillegg for vask fellesarealer fra 2001.

Balkonger på rekkehus og blokker bygd i 2001

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansienitet

## Kommuneplan

Gjeldende kommunedelplan KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn med status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2014

Delarealer Delareal 39 823 m2

KP Bestemmelse Hjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 39 823 m2.

KP Detaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 39 823 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 39 823 m

KP Bestemmelse Hjemmel krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport

## Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

## Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

## Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i Gruben brl. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at Helgeland BBL henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

## Bebyggelsen

3 roms leilighet i 3. etasje i lavblokk.

Bebyggelse i nærområdet består av en blanding av blokker, rekkehus og småhusbebyggelse.

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> SP563240	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b> 966 762 498	<b>Årlig premie</b> 1 009 107
<b>Kommentar</b> Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Rapport Linea	15.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring el.anlegg	14.04.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	18.09.2022		Gjennomgått	7	Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.

Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 bygningssakkyndig 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.

Skadegjører: 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 hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

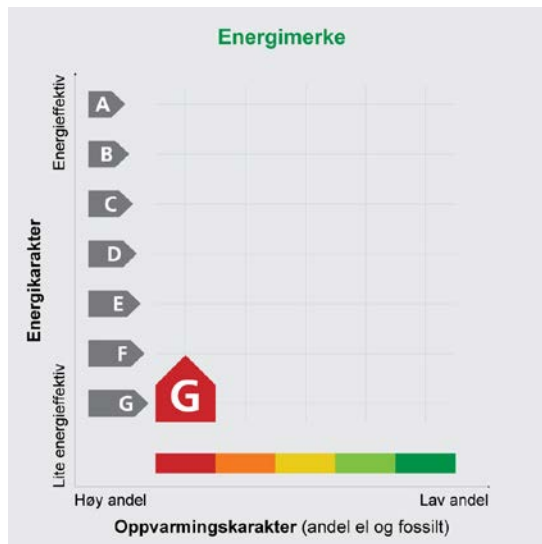
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Skolealleen 3a
Postnr	8610
Sted	Mo i rana
Andels-/leilighetsnr.	143 /
Gnr.	21
Bnr.	138
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1440911
Dato	18.09.2022



Innmeldt av Linda Olsen

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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

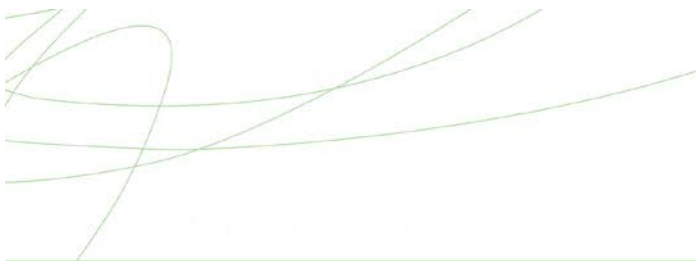
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

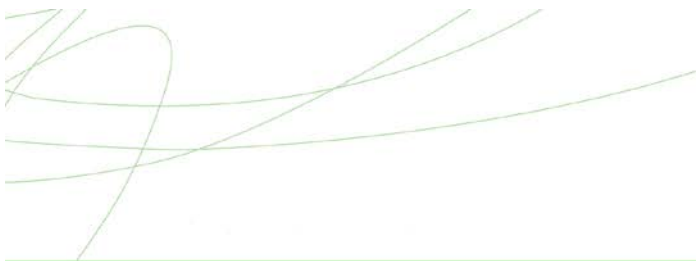
- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



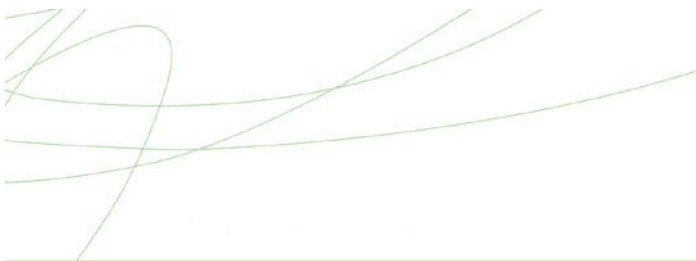
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1960
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	69
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Skolealleen 3a  
Postnr/Sted: 8610 Mo i rana  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0301  
Dato: 18.09.2022 15:57:25  
Energimerkenummer: A2022-1440911  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Linda Olsen

Gnr: 21  
Bnr: 138  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Tiltak 8: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 9: 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.

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér 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.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Helgeland BBL  
V/John-Roger Hansen  
Postboks 1013  
8602 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Skolealleen 3 A, 8610 MO I RANA.**

Navn nettkunde:

Målnummer: JM000284 / A050109864

Anlegget ble sist kontrollert: 30.01.2008

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

Vet ikke

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

Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Ja

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

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur:

14.04.26

Maja Helene Lind Arntzberg



# 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

Erik Leirvik Aar

Maja Helene Lind Arntzberg

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skolealleen 3A

8610 MO I RANA

1833-21/138/0/0



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

På høyre vindu på soverommet ved inngangen har det vært en dårlig pakning. Vindu på kjøkkenet ved kjøleskapet lekket inn vann fra utsiden og hadde fuktskader i høyre hjørne nederst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** LK RENHOLD & EIENDOMSERVICE AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Pakningen på soveromsvinduet blir byttet. Lekkasjen ble tettet. Det som var fuktskadet ble fjernet og byttet ut. Alt ble dekt av borrettslaget.

---

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**

---



## 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Effekt Elektroentreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ny tilførsel til kurs på stuen. Byttet ut stikkontakter i stuen til stikk med jord. Koblet opp to punkt i soverommet ved stuen. Montert jordfeilautomater i sikringsskapet. Montert speil med integrert lys.

---

## 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?



♦ Ja

Soverommet ved hovedinngang var tidligere to soverom. En vegg på kjøkkenet har blitt fjernet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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?

♦ Ja

Tilstandsvurdering fra tidligere salg fins digitalt

---

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

♦ Ja

Det er folk i borrettslaget som røyker. Skolen kan også høres når vindu er åpne

---

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Soverommet ved stuen er oppusset. Montert hyllesystem på hovedsoverommet.

---

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

♦ **Ja**

Solskjermingen har synlige bruksskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 1 av 2

Gruben borettslag	<b>Vår ref.:</b> 15/143	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.04.1998
Skolealleen 3 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 01.04.1998
8610 MO I RANA	<b>Eiere:</b> Maja Arntzberg, Erik Leirvik Aar	
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 152 327	<b>Andelsnr:</b> 143	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 7 735

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 6 725

Måler: Strøm Gruben Brl: 15/143-JM000284 ( 7 - 143) 860

Objekt: Vask fellesareal 15/143 ( 71 - 143 ) 150

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.

Avregning måler - husk avlesning

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 368 137 Gjeld siste årsoppg.: 355 751

Klient ajourf. lån: 70 775 642 Klient gj. s. årsoppg.: 70 775 642

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 44487172496, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 158

Saldo per 25.03.2026: 65 794 312

Andel av saldo: 342 227

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2065 )

Flytende rente

Refinansiering og nye garasjer

Lånenummer: 44487184214, Grong Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.03.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 25.03.2026: 4 981 330

Andel av saldo: 25 910

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2055 )

Flytende rente

Opplåning i forbindelse med bygging av nye garasjer

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler: Forkjøpsrett for MOBO medlemmer, Regler om husdyr

Styreleder: Bjørn Bech-Hanssen

Adresse: Hanna Bechs Vei 14

Postnr/-sted: 8610 MO I RANA

Telefon: Mob.: 90181668

E-post: gruben.borettslag@outlook.com

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	355 751	Andre inntekter:	730
Annen formue:	23 328	Utgifter:	16 452	

### 7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 6 175

Andelsnr: 143 Partialobligasjonsnr: 143

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Simonsen

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 2

Gruben borettslag	<b>Vår ref.:</b> 15/143	<b>Fødselsdato eier:</b> 29.04.1998
Skolealleen 3 A	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 01.04.1998
8610 MO I RANA	<b>Eiere:</b> Maja Arntzberg, Erik Leirvik Aar	
<b>Organisasjonsnr:</b> 952 152 327		

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 21/138

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 39823

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP563240

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 01.01.1960 SSBnr: H0301

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Ja Antall rom: 3

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3

Livsløp standard: Nei Kategori: 3-roms blokk

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Fasiliteter:

Vaktmestertjeneste.

Felles innkjøp av strøm til andelseierne fra 2001.

Strømmåler må avleses ved salg/overdragelse

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 10". Digital T-WE basis og 100 poeng til å velge eget innhold.

Modem med 10/10 Mbps. Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Blokkene har tillegg for vask fellesarealer fra 2001.

Balkonger på rekkehus og blokker bygd i 2001

Garasje/motorvarmer tildeles etter ventelisteansiennitet

## **Vedtekter**

for Gruben borettslag org nr 952 152 327.

tilknyttet Mo og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.08.1958., sist endret den 25.05.20

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Rana kommune og har forretningskontor i samme kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Mo 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

## **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 husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dersom man disponerer egen bod i på fellesareal påhviler også vedlikehold av denne.

(2 B) Ved flytting av varmtvannstank til kjeller gis kostnadsdekning opp til beløp som styret fastsetter ved forevisning av kvittering og samsvarserklæring fra rørlegger og elektriker. Borettslaget dekker standard vtank, dersom den må byttes på grunn av at den er defekt eller så gammel at det anses nødvendig. Dette vurderes av styret eller den som styret gir oppdraget til.

(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 ol.

(4) Ved store snømengder er det borettslagets ansvar å få foretatt måking av tak på tilhørende garasje etc.

(5) Ved ønske om å montere varmepumpe, søkes det til styret i hvert tilfelle. Varmepumpen vil så kunne monteres på anvist plass, av fagperson, for andelseiers regning. Andelseieren har også vedlikeholdsansvaret for varmepumpen samt skade på vegg som følge av varmepumpen. Ansvarsforholdet videreføres ved ev. salg, overdragelse etc. Dersom varmepumpen på et senere tidspunkt må tas ned eller flyttes grunnet vedlikehold av bygningen, er det andelseier som bærer kostnaden for dette.

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

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

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

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

(10) Store bygningsmessige endringer i leilighetene skal godkjennes av styret før igangsettelse.

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

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

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

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

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

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

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **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 besluttes gjennomført.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styreleder(nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **10-4 El-bil**

Kostnader til lading av el-bil-hybridbil skal dekkes av andelseier. Ved anskaffelse skal det meldes fra til styret. Pris for lading settes til kr 300,- pr mnd. Alternativt kan bileier få montert undermåler for egen regning.

### **10-5 Boder i Hanna Bechs vei**

Andelseiere i Hanna Bechsvei kan, etter søknad til – og samtykke fra styret, sette opp bod på hageareal som de steller selv. Type bod, og plassering bestemmes av styret. Det anbefales ca 10 kvm. Alt senere vedlikehold påhviler andelseier.

## **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.

# HUSORDEN FOR A/L GRUBEN BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 11. mars 1997  
Revidert i generalforsamling 3. juni 2009

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER.**

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Bilparkering og fotballsparking skal skje på de steder som er avsatt til formålet. Parkerte eller uregistrerte biler som er til hinder for snøbrøyting etc. kan på eiers regning bli tauet bort. Det gis på forhånd skriftlig varsel.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Risting av tøy, ryer og matter ut fra vinduer, altaner og i trappeoppgangen er forbudt.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Ytterdører holdes lukket. Dører til tørkestativ skal være låst.

Bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruk. *Borettsshaverne plikter å se etter sine barn så hærverk på lagets eiendom unngås.*

Barn har ikke adgang til kjelleren uten sammen med foresatte eller etter foresattes pålegg. Lek og opphold i fellesganger er ikke tillatt.

## **REGLER OM RO I LEILIGHETEN.**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy

*Banking og boring i vegger skal ikke foretas i tiden fra kl. 21.00 – 07.00 på hverdager, og ikke mellom kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdag og kl. 07.00 på første virkedag. Ellers ro fra kl. 23.00. De nærmeste naboene bør varsles dersom man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan vare over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter imidlertid ikke det alminnelige hensyn til naboene*

***Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret. Det skal også foreligge godkjenning fra alle i oppgangen eller husrekka. Styret innhenter disse. Søknad skjer på eget skjema. Det er ikke tillatt å lufte hund på borettslagets fellesområde unntatt vei.***

## **SØPPEL OG RENHOLD.**

Avfallsposer knyttes igjen og bæres til oppsatte containere:

- husholdningsavfall, i grønn container plassert på flere steder.

Papir til gjenvinning:

- avispapir, reklametrykksaker, bøker/kataloger, ukeblader, konvolutter, skrive og tegnepapir i blå container.

Pappesker, skrot, materialer, kartong etc. - i grønn container

Glass og metall i grønn glasscontainer.

Andelseierne har selv ansvaret for snørydding i inngangsparti om vinteren og spyling av sand om sommeren.

**VASKEROM.**

Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kortere stund, uten at alle kraner er stengt. Vaskerom skal gjøres rent og luftes godt etter bruken.

**BAD, WC KRANER OG LEDNINGER.**

Kun dopapir brukes på WC. Avløpsrør holdes rene med egnet middel. Tette avløpsrør meldes til vaktmester. Stakefjær kan om nødvendig lånes ut. Stoppekran må stenges umiddelbart ved vannlekkasje.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

**SNØRYDDING OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGER (vedtatt i Generalforsamlingen 10.03.03)**

Rydding av snø fra egne balkonger, og tak på leide garasjer skal utføres av andelseier/leietaker. Ved mislighold, som kan sette borettslagets eiendom i fare, kan styret få utført nødvendig snørydding for andelseiers/leietakers regning. Likeså skal maling, beising, lakking og oljing av egne balkonger utføres av andelseier. Borettslaget besørger maling, lakk og olje.

**GARASJER OG MOTORVARMERE/STRØMUTTAK**

Angående bruk av fellesstrøm i garasjer til oppvarming/"drift" av for eksempel bobil/campingvogner evt. annet. Det er ikke tillatt å bruke for eksempel slengledninger ut av garasjer for å gi strøm til slike/andre innretninger.

Egne strømmuttak kan leies for dette formålet.

**VEGGDYRKONTROLL.**

Andelseierne må straks melde fra hvis det oppdages veggdyr eller annet utøy. Påse at en ikke drar med slikt fra annen boplass.

Andelseiere må for egen regning gjøre de nødvendige tiltak for å få leiligheten rengjort. Styret kan om nødvendig pålegge andelseiere de nødvendige tiltak.

**FRAMLEIE.**

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Borettslaverne har ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra styret eller MOBO til borettslaverne, ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

**BRANNSIKRINGSUTSTYR/FAST UTSTYR.**

Røykvarsler og slokkeutstyr skal være montert i hver leilighet. Skifting av batteri i røykvarsler er andelseiers ansvar. Batteri kjøpes av laget. Kontroll av slokkeutstyr er andelseiers ansvar. Utskifting av utstyr dekkes over husleia med mindre andelseieren selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

**KLAGER/HENVENDELSER.**

Kun skriftlige klager blir behandlet av styret. Henvendelser til styret og/eller vaktmester skjer via postkasse ved Vaktmesterbua.

Vaktmester nås på tlf. 97 09 05 60, mellom kl. 07.00 – 15.00, eller i vaktmesterbua.



# Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolealleen 3A, 8610 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KDP2013
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Mo og omegn
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf">https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 39 823 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> B</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 39 823 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn #4</b></p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 39 823 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn #2</b></p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> fysisk utforming av anlegg</p>

**Delareal** 39 823 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H910  
**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3077
<b>Navn</b>	Områderegulering for Gruben bydelssentrum
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/8158/3077%20Bestemmelser_rev%20041125.pdf">https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/8158/3077%20Bestemmelser_rev%20041125.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 30 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> utforming
	<b>Delareal</b> 55 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjøreveg <b>Feltnavn</b> o_SKV
	<b>Delareal</b> 88 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fortau <b>Feltnavn</b> o_SF
<b>Id</b>	3003
<b>Navn</b>	Gruben
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.11.1957
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4908/3003_Reviderte%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4908/3003_Reviderte%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 107 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei
	<b>Delareal</b> 37 572 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger <b>Feltnavn</b> BO

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	3085
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Gruben sentrum
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering



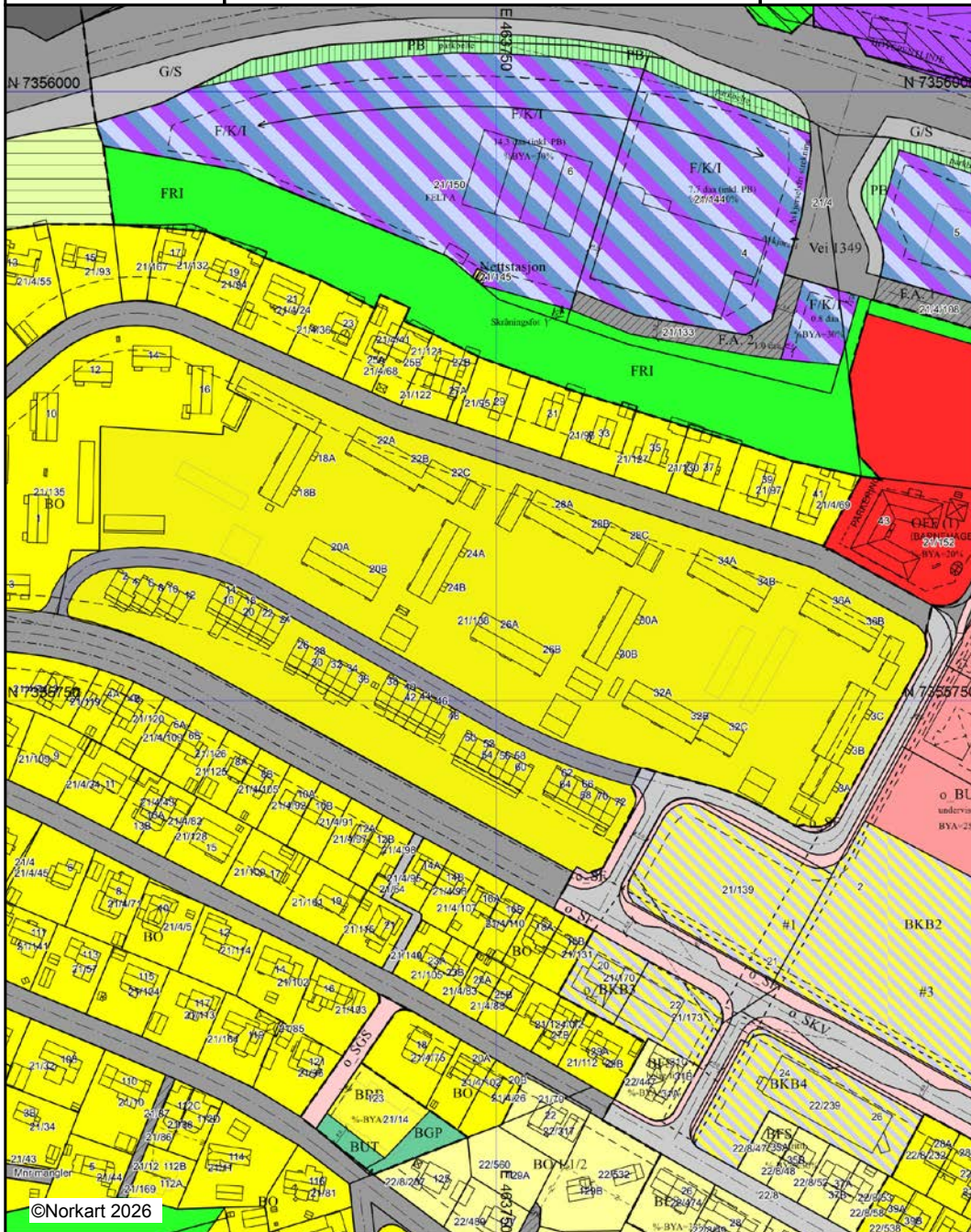
Rana kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 21/138  
Adresse: Skolealleen 3A  
Dato: 25.03.2026  
Målestokk: 1:2500



UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>			Regulert kantkjørebane
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert parkeringsfelt
	Frittliggende småhusbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Område for industri/lager		Avkjørsel
	Offentlig barnehage	Abc	Påskrift feltnavn
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</b>		Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Kjøreveg	Abc	Påskrift areal
	Gang-/sykkelveg	Abc	Påskrift utnytting
	Jernbane	Abc	Påskrift bredde
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Friområder		
	Annet friområde		
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Parkbelte i industristøk		
	Friluftsområde (på land)		
	område for særskilte anlegg		
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Felles avkjørsel		
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>			
	Forretning/Kontor/Industri		
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</b>			
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Boligbebyggelse, blokker		
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey		
	Undervisning		
	Idrettsanlegg		
	Energianlegg		
	Uteoppholdsarealer		
	Gårdsplass		
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar		
	Kombinert bolig og forretning		
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</b>			
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang- og sykkelveg		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</b>			
	Friområde		
<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)		
	Sikringsone - Frisikt		
<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)</b>			
	Bestemmelseområde		
<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</b>			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		

**NORD-RANA KOMMUNE**  
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. ....

**FERDIGATTEST**



4 2 Q J M / 6846178 Geomatikk  
21/138 BYG B1 - Ferdigattest

Det bevitnes at det for herr Mo Bo , Mo i Rana.

utførte byggearbeide på tomt Gruben g.nr. .... br.nr. ....

nemlig Blokk 34 - 36 og mot skolealen

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider :

Nord-Rana bygningsråd II / IO 1961.

Nils Toft  
bygningsjef

**NORD-RANA KOMMUNE**  
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. ....

**FERDIGATTEST**

Det bevitnes at det for ~~h~~<sup>XXX</sup> ~~her~~ **Mo og Omegn Bolibyggelag, G r u b e n.** .....

utførte byggearbeide på tomt **Revelheigt. 18,20 og 24.** g.nr. .... br.nr. ....

nemlig **3 stk. boligblokker med tilsm. 36 leiligheter.** .....

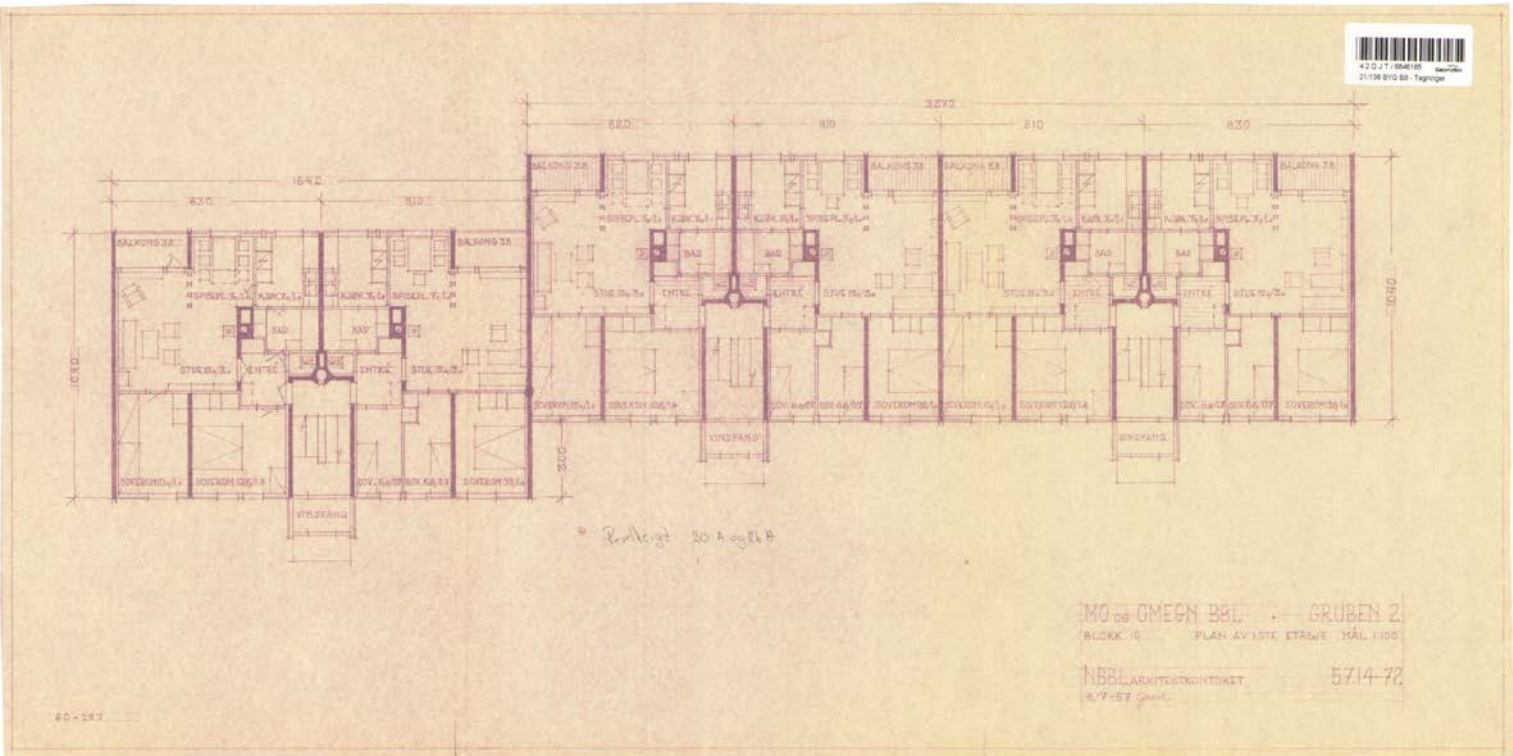
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider :

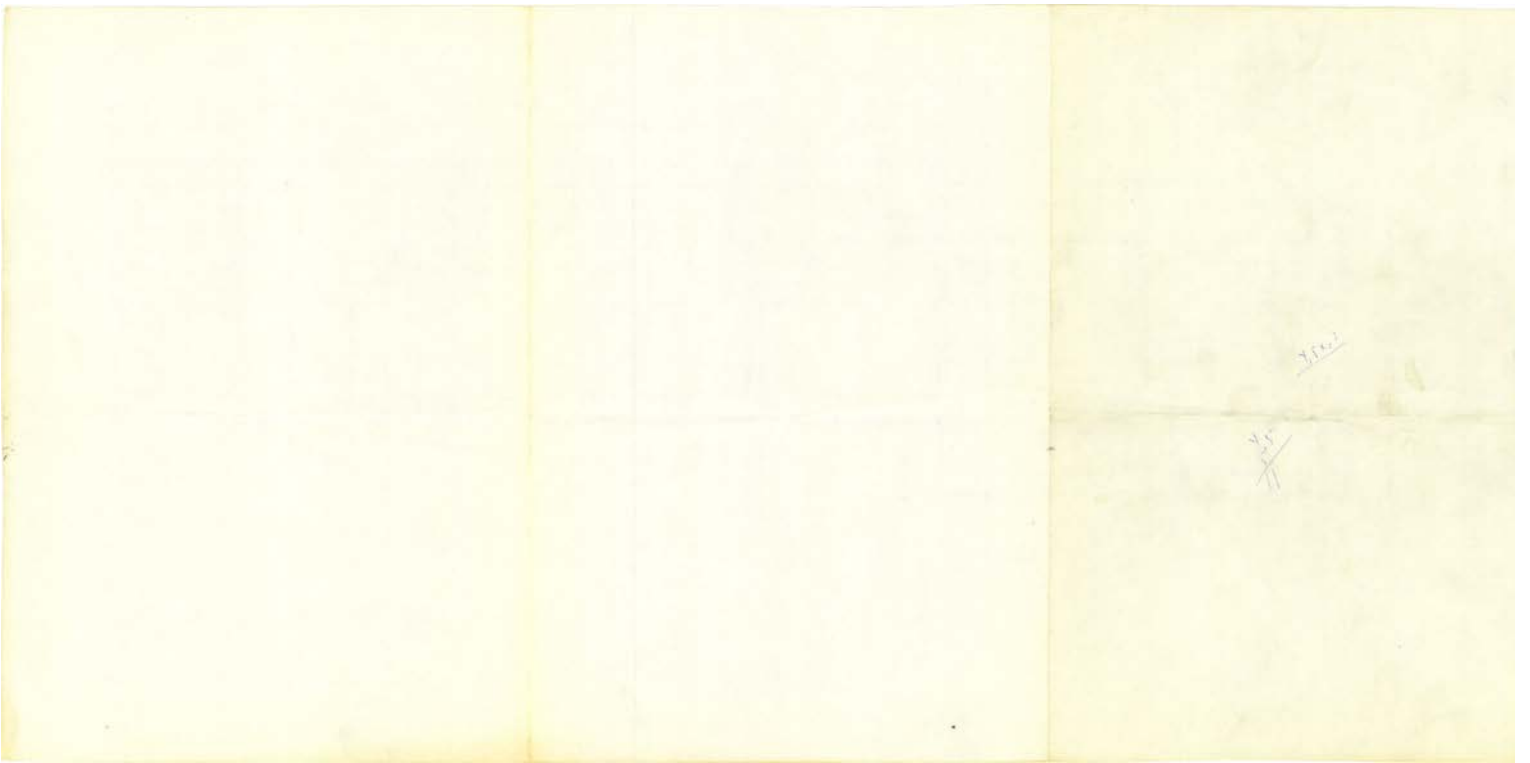
Nord-Rana bygningsråd ..... 24 / 4 ..... 19 59.

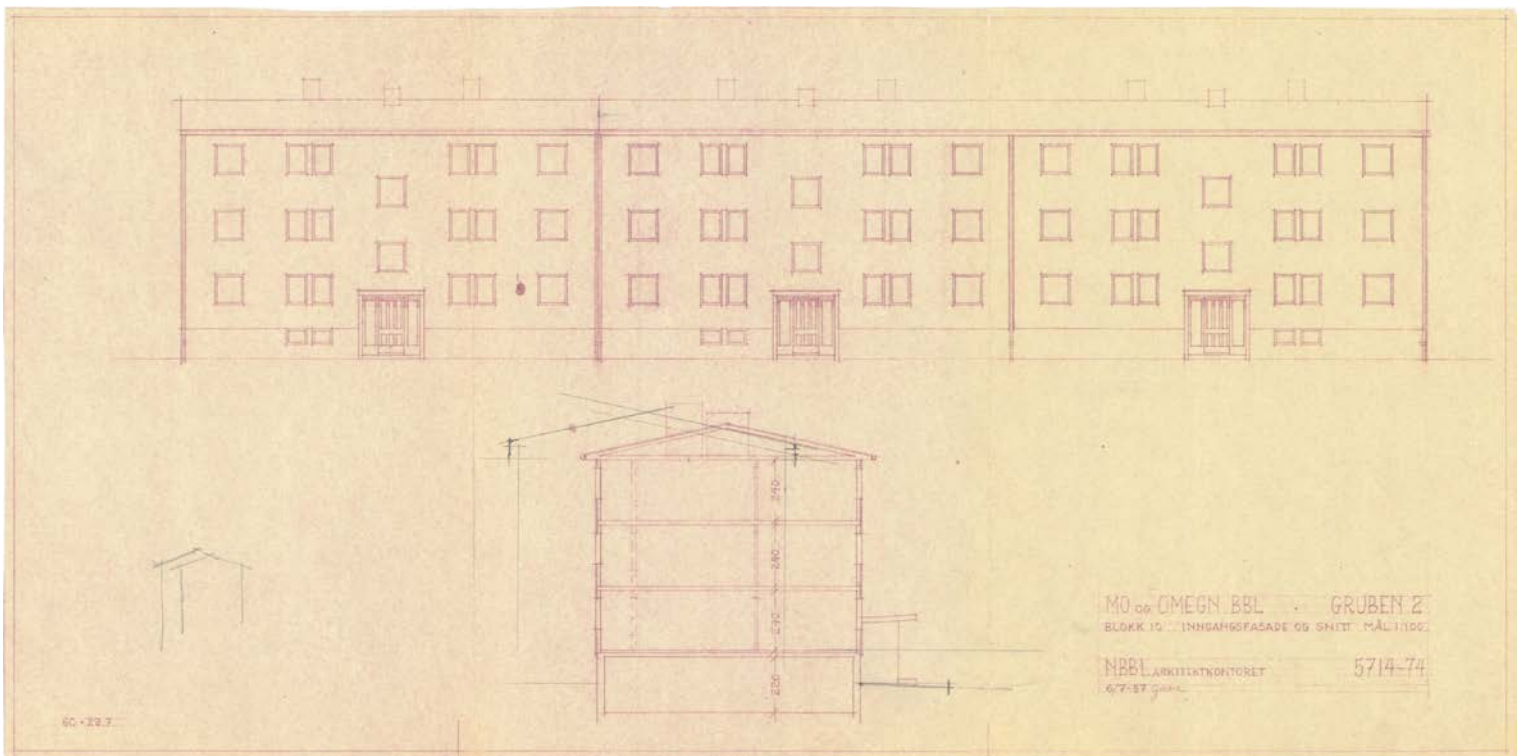
..... **Nils Toft.** .....  
bygningsjef

.....  
**Jens Leirvåg.**

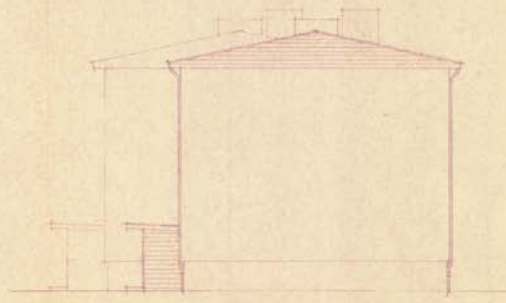
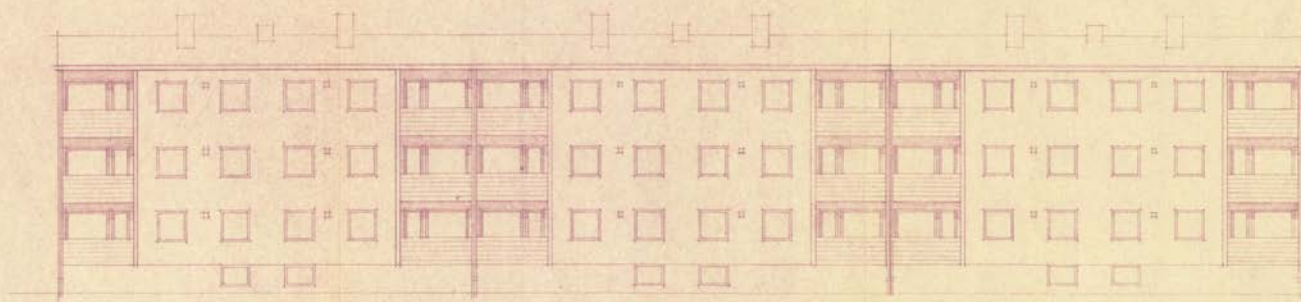








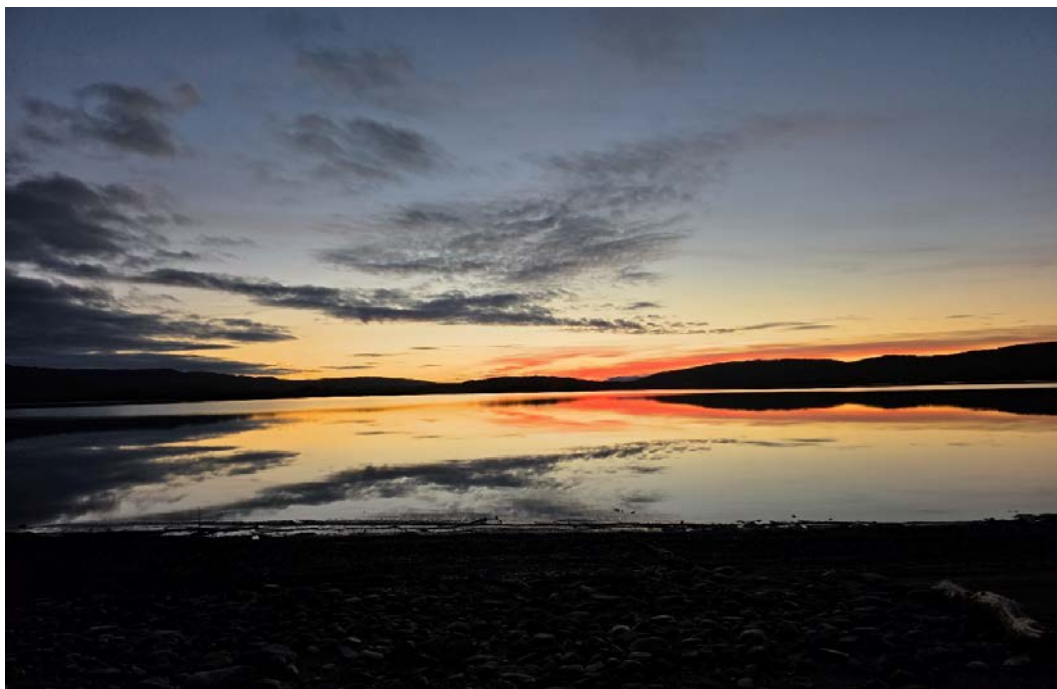




MD og OMEGN BBL GRUBEN 2  
BLOKK 10 FASADES MÅL 1:100  
NBBL ARKITEKTKONTORET 5714-75  
6/7-57 2400

80-23.7

Til eierne i  
Gruben borettslag



Innkalling til Generalforsamling

Mandag 20.04.2026 Kl. 18:00

Møtested:  
Max arena Gruben



# Innkalling til generalforsamling i Gruben borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling mandag 20.04.2026 18:00 i Max arena  
Gruben

## 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 2025 med revisors beretning

### 4 Inkomne saker

- 4.1 Husordensregler
- 4.2 Sjøppeldunker
- 4.3 Snølagring
- 4.4 Avfallsdunk/brønn for plast
- 4.5 Garasjer
- 4.6 Lys

### 5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlemmer for 2 år
- 5.3 Varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valgkomite for 1 år
- 5.5 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)

### 6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

08.04.2026

Gruben borettslag

Bjørn Bech-Hanssen

Styreleder

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

**Forslag til vedtak:** Som sekretær velges:

### 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 for 2025 følger vedlagt.

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

## 3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes.

## 4. Innkomne saker

### 4.1 Husordensregler

Det ble vedtatt ved tidligere generalforsamling å oppdatere husordensreglene i portalen. Det man finner i portalen er fortsatt det gamle. Med telefon til Hans Martin og regler om kjeller og div annet som ikke er relevant i dag. Er sikkert greit å få inn et nytt oppdatert skriv der. vedlagt husordensreglene som er tilgjengelig i portalen.

Mvh Siv Janne Johansen

**Styrets innstilling:** Husordensregler skal nå være lagt ut på portalen.

### 4.2 Sjøppeldunker

Finnes det noen mulighet til å sette lås på dunkene slik som det er på kontaineren? Det er fortsatt mange som kommer og kaster søppel og diverse i dunkene som ikke tilhører borettslaget. Har snakket til ei som stadig dukker opp og kaster uten å sortere. Det er ingen som ser eller leser klistremerke som er kommet nede på dunken.

Mvh

Siv Janne Johansen

#### **Forslag til vedtak:**

**Styrets innstilling:** Styret etablerer lås på lokkene.

#### **4.3 Snølagring**

Det legges opp store dunger snø utenfor stue- og kjøkkenvinduene mine, slik at jeg ikke har noen utsikt. Jeg ønsker at snøen lagres andre steder på eiendommen, ikke rett utenfor min leilighet.

**Forslag til vedtak:** Snøen lagres bak garasjene der det ikke er noen som har vindu.

**Styrets innstilling:** Styret følger opp brøytemannskapene på dette.

#### **4.4 Avfallsdunk/brønn for plast**

Ønsker å få et system for plastavfall i Borettslaget. Som det har vært nevnt før, å sette sekker i kjelleren, da lurte jeg på hvem som har ansvaret for å sette de ut den dato den skal leveres? Dette vil aldri fungere

**Forslag til vedtak:** Hva med å sette ned to SMÅ avfallsbrønner i begge "ender" av HB vei, der det står avfalls-brønner fra før? Så får vi beboere samle plasten hvordan vi vil hjemme, og så levere den i fellesdunk, akkurat som vi gjør med glass og metall. (Ser det står en LITEN avfallsbrønn ved Barneskolen, så det fins mindre enn de vi har)

Ønsker at styret tar opp dette med HAF, så vi får et skikkelig system for plastavfall

mvh Gry Ingeborg Lamo, Revelhegt. 34 b 17.02.2026

**Styrets innstilling:** Styret har vært i dialog med HAF om mulige løsninger for plastsortering. HAF kan verken tilby egne Molok-brønner eller konteiner for plast, da dette gir store utfordringer med feilsortering og ekstra kostnader.

Styret erkjenner at alternativet med samling i kjeller og utsetting på tømmedag fungerer dårlig, blant annet på grunn av fare for lukt, forsøpling, skadedyr og manglende oppfølging.

Styret mener at et mulige tiltak som kan fungere, er et stativ for plastposer plassert inne i en egen, avlåst utendørs bod ved Molok eller annen egnet plassering. Dette krever imidlertid nærmere utredning av plass, kostnader og praktiske forhold.

Styret anbefaler derfor at saken utredes videre av styret før det tas stilling til eventuell gjennomføring.

#### **4.5 Garasjer**

Jeg ønsker en gjennomgang av garasjeprojektet, der det fremgår hvem som er ansvarlige med tanke på at en del garasjer er fulle av vann.

I enkelte garasjer ser det ut som det kommer vann inn fra tak og yttervegg.

Her er det ikke fukt det er snakk om, men gulv som har opptil 2 cm vann inne i garasjene.

Hvem er ansvarlig for å utbedre feil og mangler?

Hvem skal ta faktura når skilleveggene må byttes grunnet råte?

Er det borettslaget eller entreprenør?

Innmeldt av: Wenche Klæbo

**Forslag til vedtak:** Prosjektet er levert som totalentreprise, og entreprenøren har ansvar for all feilretting. Registrerte forhold som vanninntrenging, ventilasjon og for høy asfalthøyde inngår i deres utbedringsarbeider. Veggplatene er kappet for å hindre vannopptak, og avrenningen forbedres ved forlengelse av taknedløp og senking av asfalt.

Eventuelle skader på skillevegger eller andre bygningsdeler som skyldes prosjektering eller utførelse skal utbedres av entreprenøren, ikke belastes borettslaget.

#### **4.6 Lys**

Lurer på om det er mulig å få noe lys i nærheten av containeren og søppeldunkene mellom Revelheigata 32 og Hanna Bechs vei?

Innmeldt av: Siv Janne Johansen

**Forslag til vedtak:** Styret vil, etter innhentede priser, vurdere å etablere belysning rundt container- og avfallsområdet.

## **5. Valg i henhold til vedtekter**

### **5.1 Styreleder for 2 år**

På valg er: Bjørn Bech-Hansen

### **5.2 Styremedlemmer for 2 år**

På valg er: Gunhild Kringen Johnsen og Tor Fossdal

### **5.3 Varamedlemmer for 1 år**

På valg er: Rigmor Helene Pedersen, William Helland, Renate Engø

### **5.4 Valgkomite for 1 år**

På valg er: Rigmor Helen Pedersen, Siv Janne Johansen og Børge Hundnes

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

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

## **6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden mandag 07.04.2025 til mandag 20.04.2026.

# Årsrapport Gruben borettslag 2025

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Bjørn Bech-Hanssen  
Nestleder (rolle utgått i br.reg), Gunhild Kringen Johnsen  
Styremedlem, Hege Steensen  
Styremedlem, Jenny Emilie Fandal  
Styremedlem, Tor Fossdal

Som det vises av oversikten består styret av 2 menn og 3 kvinner.

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

## Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Styrets Aktiviteter og Prosjekter i Gruben Borettslag

Siden forrige generalforsamling har styret gjennomført 10 protokollførte styremøter og behandlet 44 saker. Alle vedtakene ble enstemmig godkjent.

Styret har nøye fulgt opp den daglige driften av borettslaget, med fokus på forvaltning, planlegging, regnskapsførsel, løpende vedlikehold og dialog med beboerne. Vi legger stor vekt på at alle styremedlemmer aktivt deltar i styrets arbeid. Hvert styremedlem har fått tildelt spesifikke ansvarsområder, som fordeler sekretæroppgaver, driftsansvar, dialog med andelseiere, kommunikasjon med forretningsfører og myndigheter, planlegging og ledelse. Styret evaluerer vårt eget arbeid som tilfredsstillende og vi trives i et godt arbeidsmiljø.

I tillegg til den daglige driften har vi jobbet med flere prosjekter i perioden 2025-2026:

1. Nye garasjer: Vi har utarbeidet byggesøknader, innhentet tilbud, kontrahert entreprenører og ferdigstilt det siste byggetrinnet av nye garasjer. Det er samtidig gjennomført nødvendige reklamasjonsarbeider på tidligere byggetrinn.
2. Infrastrukturvedlikehold: Vi har håndtert avløpsfortettinger, vannlekkasjer og strømbuud, inkludert spyling og oppfresing av avløpsledninger for å sikre normal funksjon. I tillegg er avløpsledning åpnet for å fjerne fremmedlegemer som forårsaket blokkeringer.
3. Driftsteknikertjeneste: Vi har etablert LK Renhold og EiendomsService som ny leverandør av driftsteknikertjenester. Overgangen har fungert svært godt, og tjenestene holder høy kvalitet, noe som også gjenspeiles i de mange positive tilbakemeldingene vi mottar.
4. Taksikring: Vi har gjennomført mosefjerning og rengjøring av takrenner og takene i Hanna Bechs vei.
5. Fasadevask: Vi har utført rengjøring av fasader på for- og bakside i Skolealleen, samt bakside i Revelheigata 30, 34 og 36.
6. Port og gjerder: Vi har renovert port og gjerder langs Hanna Bechs vei.
7. Renhold blokker: Vi har innhentet tilbud på renholdstjenester for trappeoppgangene i blokkene. KVIKK Renhold er valgt som ny leverandør, med oppstart 1. mai.

Planer for 2026:

Styret legger opp til lavere vedlikeholdsaktivitet ut 2026 for å styrke borettslagets økonomiske buffer og dempe behovet for økning i felleskostnadene. Dette vil gi oss bedre handlingsrom for framtidige tiltak. Unntak fra denne innretningen er tiltak som vedtas på årets generalforsamling

## Lagets drift og økonomi

Gruben borettslag består av 192 leiligheter og ligger i Rana kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP563240.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 08.04.2026

For Styret i Gruben borettslag

Bjørn Bech-Hanssen

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2025 Gruben borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		14 917 776	14 002 192	14 918 385	18 334 674
Leieinntekt garasjer/parkering		637 870	539 320	590 000	95 693
Ekstratillegg fellesareal		280 800	280 800	280 000	280 667
Målingsbasert strøm		1 612 613	1 912 345	1 900 000	1 900 000
Strøm elbil-lading		12 998	11 716	0	12 000
Motorvarmerleie/park.pl.		2 000	1 400	1 500	250
Andre inntekter		10 849	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 474 905</b>	<b>16 747 773</b>	<b>17 689 885</b>	<b>20 623 284</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Andre lønnskostnader	1	0	1 240	0	0
Personalkostnader	1	17 511	11 795	16 810	16 810
Styrehonorar	2	222 156	230 041	310 000	310 000
Revisjonshonorar	3	8 963	10 013	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		426 516	448 776	498 600	430 900
HMS-lisens		2 005	15 890	7 000	7 000
Fakturerte vaktmestertjenester		598 199	478 863	516 000	0
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		25 346	3 450	8 000	2 000
Drift/vedlikehold	4	1 002 400	938 518	3 044 500	3 144 500
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	22 955	17 823	420 000	420 000
Kabel-tv/internett		1 323 976	1 315 093	1 330 150	1 263 000
Forsikringer	5	930 913	838 658	897 400	1 009 008
Kommunale avgifter		3 741 789	3 457 935	3 781 470	4 013 600
Fellesstrøm		1 729 639	1 967 035	2 000 000	2 000 000
Strøm elbil-lading		6 195	4 204	0	5 000
Renhold, fellesareal		291 351	280 131	284 220	284 300
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	3 643	10 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		8 977	1 755	7 000	7 000
Telefon og porto		5 940	4 838	14 000	9 000
Kontingenter		97 946	98 746	88 000	98 000
Andre driftskostnader	6	110 329	112 503	144 200	154 421
Avskrivninger	7	86 966	67 691	67 690	86 966
Nedskrivning av bygninger	7	407 936	0	0	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 068 007</b>	<b>10 308 638</b>	<b>13 455 040</b>	<b>13 276 505</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 406 898</b>	<b>6 439 135</b>	<b>4 234 845</b>	<b>7 346 779</b>
<b>FINANSINNEKT. OG -KOST</b>					
Renteinntekter		145 150	160 461	5 000	50 000
Rentekostnader		3 273 037	3 331 520	3 307 800	3 212 764
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.</b>		<b>-3 127 887</b>	<b>-3 171 060</b>	<b>-3 302 800</b>	<b>-3 162 764</b>
<b>RESULTAT</b>		<b>3 279 011</b>	<b>3 268 075</b>	<b>932 045</b>	<b>4 184 015</b>
Overført til dekning av udekket tap		3 279 011	3 268 075	0	0

## Balanse 2025 Gruben borettslag orgnr: 952 152 327

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt		2 062 442	2 062 442
Bygninger		20 742 715	20 742 715
Anlegg under utførelse		13 290 696	0
Verkstedbygg		443 911	443 911
Garasjer		15 133 227	15 541 163
Carporter/Parkering/vei/molo		330 560	330 560
Andre fellesanlegg		264 142	315 417
Andre anleggsmidler		249 835	285 526
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7</b>	<b>52 517 528</b>	<b>39 721 734</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler		300	300
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>8</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>52 517 828</b>	<b>39 722 034</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Husleierestanse		0	56 548
Periodisering kostnader		1 610 109	1 595 987
Kundefordringer		171	171
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd	9	5 603 199	1 490 932
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 213 479</b>	<b>3 143 637</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>59 731 307</b>	<b>42 865 671</b>

## Balanse 2025 Gruben borettslag orgnr: 952 152 327

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Andelskapital		19 200	19 200
Udekket tap		-15 048 510	-18 327 521
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>-15 029 310</b>	<b>-18 308 321</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	11	70 775 642	58 249 156
Borettsinnskudd	12	1 405 770	1 405 770
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 181 412</b>	<b>59 654 926</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		387 018	78 277
Mellomregning		68 816	67 182
Leverandørgjeld		2 104 368	1 349 765
Skyldig trekk og avgifter		0	6
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	115
Påløpte renter		19 003	18 143
Annen kortsiktig gjeld		0	5 578
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 579 205</b>	<b>1 519 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 760 617</b>	<b>61 173 992</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>59 731 307</b>	<b>42 865 671</b>
<b>Pantstillelser</b>	<b>13</b>	<b>72 181 412</b>	<b>59 654 926</b>

Gruben borettslag

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

\_\_\_\_\_  
Bjørn Bech-Hanssen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Gunhild Kringen Johnsen  
Nestleder (rolle utgått i br .reg)

\_\_\_\_\_  
Tor Fossdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jenny Emilie Fandal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hege Steensen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

	2025	2024
5120 Lønn tilfeldig arbeidskraft	0	1 125
5150 Opptjente feriepenger	0	115
5400 Arbeidsgiveravgift	11 330	11 789
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	6
5995 Andre sosiale kostnader	6 181	0
<b>Sum</b>	<b>17 511</b>	<b>13 035</b>

## Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget.

## Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 212 154,-, herav til styrets leder kr 130 757,-.

## Note 3 - Revisjonshonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6700 Revisjon	8 963	10 013
<b>Sum</b>	<b>8 963</b>	<b>10 013</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

## Note 4 - Drift/vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Drift/vedlikehold bygg	307 131	126 429
6602 Drift/vedlikehold VVS	111 158	197 020
6603 Drift/vedlikehold elektro	19 589	73 219
6604 Drift/vedlikehold utvendige anlegg	544 522	456 472
6630 Egenandel forsikringskader	20 000	0
6643 Renovering av altaner	0	85 378
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	22 955	17 823
<b>Sum</b>	<b>1 025 356</b>	<b>956 341</b>

## Drift/vedlikehold

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

## Note 5 - Forsikringer

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7500 Forsikringspremier	930 913	838 658
<b>Sum</b>	<b>930 913</b>	<b>838 658</b>

## Borettslagenes Sikringsordning

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	89 466	86 617
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	0	578
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 800
7720 Generalforsamling	14 366	12 744
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 766	5 850
7782 Andre bomiljøkostnader	731	3 914
<b>Sum</b>	<b>110 329</b>	<b>112 503</b>

## Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk.kost	Regnsk.verdi 01.01	Til-/avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12	Ansk.år
Tomt	2 062 442	2 062 442	0	0	2 062 442	2006/2008
Bygninger	12 811 185	12 811 185	0	0	12 811 185	1960/2013/2014
Balkonger	7 931 530	7 931 530	0	0	7 931 530	2000/2022
Garasjebygging	13 290 696	0	13 290 696	0	13 290 696	2025
Verkstedbygg	443 911	443 911	0	0	443 911	1991
Garasjer	15 541 163	15 541 163	-407 936	0	15 133 227	1960/2006/2021-
Parkeringsplass	330 560	330 560	0	0	330 560	2016/2018/2019
Miljøstasjon	320 000	154 667	0	-32 000	90 667	2018
Opparbeidelse uteplasser	192 750	192 750	0	-19 275	173 475	2018
Lekeapparat	88 107	0	0	0	0	2017
Ladestasjon el-bil	356 907	321 216	0	-35 691	249 835	2022
Motorvarmere	25 066	0	0	0	0	2005
Strømmålere	515 046	0	0	0	0	2001
Porttlf.anlegg	773 786	0	0	0	0	2001
Tilhenger	22 500	0	0	0	0	2011
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>54 705 649</b>	<b>39 721 734</b>	<b>12 882 760</b>	<b>-86 966</b>	<b>52 517 528</b>	

## Bygninger, avskrivning

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

## Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr 1 994 710,-. Tingl./advokat i 2008 kr 67 732,-. Totalt tomtekostnader kr 2 062 442,-

## Note 8 - Finansielle anleggsmidler

Finansielle anleggsmidler i borettslaget består av andelsinnskudd i Coop Midt-Norge SA, saldo opparbeidet på medlemskonto pr. 31.12.25 er kr 1 810,41 inkludert andelsinnskudd.

## Note 9 - Bankinnskudd

	2025	2024
1920 Driftskonto 5387.05.21991	5 603 199	1 490 932
<b>Sum</b>	<b>5 603 199</b>	<b>1 490 932</b>

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

## Renteinntekter bankinnskudd

Rentesatsen på driftskontoen er pr. 31.12. på 3,89%. Boligselskapet har fått en renteinntekt på kr 141 182,10 i 2025.

## Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Andelskapital	19 200	19 200
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	-18 327 521	-21 595 596
Årets resultat	3 279 011	3 268 075
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-15 029 310</b>	<b>-18 308 321</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 192.

## Note 11 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Grong Sparebank	Grong Sparebank	DNB Bank ASA	Grong Sparebank
Formål:	Refinansiering og nye garasjer	Refinansiering og nye garasjer	Konvertering byggelån + infrielse øvrige lån	Lån til nye garasjer
Lånenummer:	<b>44487172496</b>	<b>44487150077</b>	<b>16366630515</b>	<b>44487184214</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2023	2025
Rentesats:	4.90 %	5.15 %	5.70 %	4.90 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2065	21.08.2025	28.01.2025	30.09.2055
Opprinnelig lånebeløp:	66 000 000	66 000 000	60 000 000	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	58 249 156	0
Avdrag i perioden:	205 688	58 540 193	58 249 156	18 670
Opptak i perioden:	66 000 000	58 540 193	0	5 000 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>65 794 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 981 330</b>
Saldo 5 år frem i tid:	62 680 886	0	0	4 559 046

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487172496	36	359 216	12 931 776
	104	342 227	35 591 608
	52	332 133	17 270 916
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 44487184214	36	27 196	979 056
	104	25 910	2 694 640
	52	25 146	1 307 592

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

### Note 12 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 Borettsinnskudd	1 405 770	1 405 770
<b>Sum</b>	<b>1 405 770</b>	<b>1 405 770</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler kr 52 003 551,- er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 72 181 412,- pr. 31.12.

## Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 624 572</b>	<b>4 135 828</b>
<b>B. Endringer i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 279 011	3 268 075
Tilbakeføring avskrivninger	86 966	67 691
Tilbakeføring nedskrivninger	407 936	0
Avdrag langsiktige lån	-117 013 707	-832 172
Påkostninger	-13 290 696	-5 014 850
Opptak av langsiktig gjeld	129 540 193	0
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>3 009 702</b>	<b>-2 511 257</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>4 634 274</b>	<b>1 624 572</b>
<b>Kontrolloppstilling</b>		
Omløpsmidler	7 213 479	3 143 637
Kortsiktig gjeld	-2 579 205	-1 519 066
<b>Disponible midler</b>	<b>4 634 274</b>	<b>1 624 572</b>

## Resultat og balanse med noter for Gruben borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Gruben borettslag**

Styreleder	Bjørn Bech-Hanssen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tor Fossdal (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Jenny Emilie Fandal (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Hege Steensen (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Gunhild Kringen Johnsen (sign.)	08.04.2026



Til generalforsamlingen i Gruben borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gruben borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Midtre gate 4, Postboks 1233, NO-8602 MO I RANA  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Mo i Rana, 9. april 2026

**Tell Norge AS**

Silja Eriksen

Statsautorisert revisor

# HUSORDEN FOR A/L GRUBEN BORETTSLAG

Vedtatt i generalforsamling 11. mars 1997  
Revidert i generalforsamling 3. juni 2009 og 11. april 2012

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den skal sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER.**

Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Bilparkering og fotballsparking skal skje på de steder som er avsatt til formålet. Parkerte eller uregistrerte biler som er til hinder for snøbrøyting etc. kan på eiers regning bli tauet bort. Det gis på forhånd skriftlig varsel.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette tiltrekker rotter og mus til eiendommen.

Risting av tøy, ryer og matter ut fra vinduer, altaner og i trappeoppgangen er forbudt.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Ytterdører holdes lukket. Dører til tørkestativ skal være låst.

Bruk aldri bart lys i kjelleren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk lyset etter bruk. *Borettsshaverne plikter å se etter sine barn så hærverk på lagets eiendom unngås.*

Barn har ikke adgang til kjelleren uten sammen med foresatte eller etter foresattes pålegg. Lek og opphold i fellesganger er ikke tillatt.

## **REGLER OM RO I LEILIGHETEN.**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trapperommene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy

*Banking og boring i vegger skal ikke foretas i tiden fra kl. 21.00 – 07.00 på hverdager, og ikke mellom kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdag og kl. 07.00 på første virkedag. Ellers ro fra kl. 23.00. De nærmeste naboene bør varsles dersom man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan vare over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidsetter imidlertid ikke det alminnelige hensyn til naboene*

***Det tillates ikke å holde hund eller katt uten spesiell tillatelse fra styret, i hvert enkelt tilfelle. Søknad må leveres styret og øvrige beboere i huset skal få uttale seg. Dersom en eller flere beboere motsetter seg tillatelse til husdyr, skal styret etter gjeldende regler, foreta en selvstendig vurdering av årsak til at det søkes husdyr, -i mot ulempen til den eller de som ikke ønsker å gi tillatelse. På bakgrunn av denne vurderingen skal styret avgjøre om husdyrhold skal godkjennes eller ikke. Det er ikke tillatt å lufte hund på borettslagets fellesområder.***

## **SØPPEL OG RENHOLD.**

Avfallsposer knyttes igjen og bæres til oppsatte containere:

- husholdningsavfall, i grønn container plassert på flere steder.

Papir til gjenvinning:

- avispapir, reklametrykksaker, bøker/kataloger, ukeblader, konvolutter, skrive og tegnepapir i blå container.

Pappesker, skrot, materialer, kartong etc. - i grønn container

Glass og metall i grønn glasscontainer.

Andelseierne har selv ansvaret for snørydding i inngangsparti om vinteren og spyling av sand om sommeren.

#### **VASKEROM.**

Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kortere stund, uten at alle kraner er stengt. Vaskerom skal gjøres rent og luftes godt etter bruken.

#### **BAD, WC KRANER OG LEDNINGER.**

Kun dopapir brukes på WC. Avløpsrør holdes rene med egnet middel. Tette avløpsrør meldes til vaktmester. Stakefjær kan om nødvendig lånes ut. Stoppekran må stenges umiddelbart ved vannlekkasje.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndklede henge ned i bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

#### **SNØRYDDING OG VEDLIKEHOLD AV BALKONGER (vedtatt i Generalforsamlingen 10.03.03)**

Rydding av snø fra egne balkonger, og tak på leide garasjer skal utføres av andelseier/leietaker. Ved mislighold, som kan sette borettslagets eiendom i fare, kan styret få utført nødvendig snørydding for andelseiers/leietakers regning. Likeså skal maling, beising, lakking og oljing av egne balkonger utføres av andelseier. Borettslaget besørger maling, lakk og olje.

#### **GARASJER OG MOTORVARMERE/STRØMUTTAK**

Angående bruk av fellesstrøm i garasjer til oppvarming/"drift" av for eksempel bobil/campingvogner evt. annet. Det er ikke tillatt å bruke for eksempel slengledninger ut av garasjer for å gi strøm til slike/andre innretninger.

Egne strømuttak kan leies for dette formålet.

#### **VEGGDYRKONTROLL.**

Andelseierne må straks melde fra hvis det oppdages veggdyr eller annet utøy. Påse at en ikke drar med slikt fra annen boplass.

Andelseiere må for egen regning gjøre de nødvendige tiltak for å få leiligheten rengjort. Styret kan om nødvendig pålegge andelseiere de nødvendige tiltak.

#### **FRAMLEIE.**

Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Borettslaverne har ansvaret overfor laget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra styret eller MOBO til borettslaverne, ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten.

#### **BRANNSIKRINGSUTSTYR/FAST UTSTYR.**

Røykvarsler og slokkeutstyr skal være montert i hver leilighet. Skifting av batteri i røykvarsler er andelseiers ansvar. Batteri kjøpes av laget. Kontroll av slokkeutstyr er andelseiers ansvar. Utskifting av utstyr dekkes over husleia med mindre andelseieren selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

#### **KLAGER/HENVENDELSER.**

Kun skriftlige klager blir behandlet av styret. Henvendelser til styret og/eller vaktmester skjer via postkasse ved Vaktmesterbua.

Vaktmester nås på tlf 91 16 44 33, mellom kl. 08.00 – 15.00, eller i vaktmesterbua.




# BOLIGSERVICE HELGELAND


TOTALLEVERANDØR FOR DITT BORETTSLAG!


## Vaktmester & Byggdrift

- ✓ Vedlikehold og reparasjoner
- ✓ Plenklipp og snørydding
- ✓ Avfallshåndtering
- ✓ Tilsyn og ettersyn
- ✓ Snekkerarbeid
- ✓ Drift og overvåking av tekniske anlegg
- ✓ Internkontroll og kontroll av brannalarmanlegg, rømningsveier og sikkerhetsutstyr
- ✓ Dokumentasjonshåndtering

## Brannsikkerhet & Salg

 **Godkjent kontroll av** brannslukkere og brannslanger

 Salg av brannslukkere, røykvarslere og brannutststyr

 **Varmepumper**

- ✓ Installasjon av varmpumper
- ✓ Service og vedlikehold av varmpumper

VI GJØR HVERDAGEN ENKLERE FOR  
BORETTSLAG PÅ HELE HELGELAND



Erfaring og profesjonelle fagfolk



Pålitelig service og raskt oppfølging



Kvalitet, trygghet og lokalkunnskap



post@boligservicehelgeland.no



Telefon: 751 55 557

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gruben borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Max Arena Gruben.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges: Bjørn Bech-Hanssen, styreleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til sekretær velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

**Vedtak:**

Til å signere protokollen velges: Børge Hundnes

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

**Vedtak:**

Av lagets andelseiere møtte 30 stemmeberettigede. Det forelå 1 fullmakt.

Til sammen 31 stemmer.

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjenner innkalling og sakliste.

## 2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsrapporten ble gjennomgått. Spørsmål og innspill ble besvart.

Styrets informasjon tas til orientering.

### 3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

**Vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes.

### 4. Innkomne saker

#### 4.1 Gjerde og beplanting langs

Kan det vurderes fjerning av trær langs gjerde hele veien i borettslaget. I stedet plante trær som er 1- 1,5 meter over gjerde for å redusere støy og støv?

Gjerde er i ganske dårlig forfatning. Er det noe som kan gjøres noe med?

**Vedtak:**

Styrets innstilling ble vedtatt: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

Gjerdet mot Hanna Bechs vei skal rustes opp. Det vil også bli sendt en søknad til kommunen om å få etablert en ny støyskjerm mot Storgata.

#### 4.2 Sjøppeldunker i Hanna Bechs vei

Vi bor i Hanna Bechs vei 70 og observerer til stadighet at det kommer folk utenfra og hiver søppel i søppeldunkene. Ofte kommer det biler fra Storgata, svinger inn hiver søppel og kjører tilbake samme vei. Her om dagen sjekket vi en bil, og denne var registrert på Skonseng. Eier bodde også på Skonseng.

Dette skjer flere ganger i uken om ikke daglig. Vi vet ikke hva som blir hevet, og vi som bor i borettslaget vil nok bli skadelidende hvor avgiftene for oss blir høyere. Vi er bekymret for at dette kommer til å øke nå når restavfallet skal kun bli hentet en gang i måneden i ordinære hushold i Rana.

**Vedtak:**

Styrets innstilling vedtas: Styret følger opp saken videre og vil sørge for at søppeldunkene blir tydelig merket.

I tillegg skal det deles ut et skriv, både på norsk og engelsk, som sier noe hva som skal i de forskjellige coainere, dette i tillegg til generell informasjon til andelseiere FB, trappopp ganger etc.

#### 4.3 Trær i Hanna Bechs vei 68 og 66

Trærne i Hanna Bechs vei 68 og 66 lager mye skygge på ettermiddagen for oss på som bor i 70. Det er både på vår/ tidlig sommer og sen sommer og tidlig høst. Kan disse fjernes? Eventuelt beplante med noen lavere trær som heller ikke blir så høye.

**Vedtak:**

Styrets innstilling vedtas: Det ble gjennomført uttynning og fjerning av trær og kratt langs støyskjermen (gjerdet) mot Storgata sommeren 2024. Styret vil vurdere enkeltsaker nå i 2025, men vi anbefaler ikke en ny runde med nedhogst. Nyplanting er kostbart og bør ikke prioriteres nå.

#### 4.4 Tilfluktsrommene

Er Tilfluktsrommene i blokkene "oppe og går"? (syns det er viktig slik situasjonen er blitt) Og, vi mangler offentlig Tilfluktsrom på Gruben, etter at den gamle barneskolen ble revet.

**Vedtak:**

Styrets innstilling vedtas: Styret foretar en gjennomgang for å sikre at tilfluktsrommene er i forskriftsmessig stand. Det vil bli informert om hvilke blokker som har tilfluktsrom.

**4.5 Kommunikasjon**

Svar på mottatte mail

**Vedtak:**

Styrets innstilling vedtas: Styret følger opp mottatte e-poster.

**4.6 Ytterdører**

Hei ,synes låsing av ytterdører på kvelds og nattertid fungerer utmerket. Registrerer at ytterdører ellers ofte står vidåpne på dagtid.

Ønsker å presisere at ytterdører ,i henhold til reglement, står lukket til enhver tid. Dette for å hindre at katter og evt skadedyr benytter trappeoppnggene til oppholssted.

Mvh

Tore

**Vedtak:**

Forslaget avvises, hver oppgang finner ut av det selv.

**5. Sak fra styret: Låneopptak for videre garasjebygging**

Borettslaget har fortsatt endel gamle garasjer, og styret ønsker å fortsette arbeidet med etablering av nye garasjer og renovering av de eldre garasjene som skal brukes videre. I den forbindelse kan det bli nødvendig å ta opp et tilleggs lån for å opprettholde god likviditet.

**Vedtak:**

Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr 5 mill. Det søkes om et annuitetslån med en løpetid på inntil 30 år. Som sikkerhet for lånet tilbys pant i borettslagets eiendom gnr 21, bnr 138 i rana kommune, om nødvendig foran borettsinnskuddene.

Enstemmig vedtatt.

**6. Valg i henhold til vedtekter****6.1 2 styremedlemmer for 2 år**

På valg er: Jenny Emilie Fandal og Heidi Halfrid Rølvåg

**Vedtak:**

Som styremedlemmer velges: Jenny Emilie Fandal og Hege Steensen

**6.2 Varamedlem for 1 år**

På valg er: Renate Engø, Rigmor Helene Pedersen og Frode Nicolaisen

**Vedtak:**

Som varamedlem velges: Rigmor Helene Pedersen, William Helland, Renate Engø

**6.3 Valgkomite for 1 år**

På valg er: Rigmor Helen Pedersen, Børge Hundnes og Siv Janne Johansen

**Vedtak:**

Som valgkomite velges: Rigmor Helen Pedersen, Siv Janne Johansen og Børge Hundnes

**6.4 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:**

Delegater: Bjørn Bech-Hanssen og Gunhild Kringen Johnsen

Varadelegater: Jenny Emilie Fandal og Hege Steensen

**7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden onsdag 24.04.2024 til mandag 07.04.2025.

**Vedtak:**

Styrets godtgjørelse økes med index på 3,6% fra 2024. Dvs kr 119088,- som tilfaller styrets leder. Samtlige styremedlemmer inkl styreleder og varamedlemmer tilkjennes kr 1667 i møtegodtgjørelse pr deltatt styremøte. I tillegg får styremedlemmer et tillegg på kr 10764,- for roller som nestleder, sekretær, vedlikehold, sosial/klagehåndtering.

Valgkomiteen avlønnes med 2 møter.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Gruben borettslag tirsdag 09.12.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges: Bjørn Bech-Hanssen, styreleder

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Til å føre protokollen velges: Vilde Fagerheim, Helgeland BBL

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

Sekretær velger protokollvitne blandt de som deltar på generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Til å signere protokollen sammen med møteleder velges: Heidi Halfrid Rølvåg

### 1.4 Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:**

Antall møtte med stemmerett:

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Innkalling og sakliste godkjennes.

## 2. Sak for behandling - bytte av revisor

PwC har informert oss om selskapsrettslige omorganiseringer som medfører at en del av deres virksomhet, herunder partnere, ansatte og kunder, flyttes til et heleiet datterselskap. Vårt borettslag er av kundene som er flyttet til det heleide datterselskapet.

PwC har informert oss om at flyttingen ikke medfører endringer av tjenestene de leverer til oss. Omorganiseringen i PwC får derfor kun den praktiske virkningen at PwCs datterselskap, PwC Assurance AS, ved org.nr. 834 836 912 må velges som revisor i stedet for PwC AS. Revisor har orientert oss om at PwC Assurance AS vil foreta navneendring til Tell AS når omorganisering er gjennomført.

Styret anbefaler valg av PwC Assurance AS ved org.nr. 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

**Vedtak:**

Selskapet PwC Assurance AS org.nr 834 836 912 velges som borettslagets revisor.

## Protokoll ekstraordinært møte for Gruben borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjørn Bech-Hanssen (sign.)	15.12.2025
Protokollvitne	Heidi Halfrid Rølvåg (sign.)	15.12.2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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

## 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

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 landbrukseieendom, 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).



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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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)



# 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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skolealleen 3A  
8610 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Amanda Varem

**Telefon:** 480 56 343  
**E-post:** amanda.varem@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre