

Velkommen til

Rypevegen 10, 8665 Mosjøen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rypevegen 10
8665 Mosjøen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	105 / 78 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 491 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	681 880,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 172 970,-	**Byggeår**	1986
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 358,-		

Energimerke D

Velkommen til Rypevegen 10 - et pent og betydelig oppgradert andelsrekkehus med fin beliggenhet i en rolig gate uten særlig gjennomgangstrafikk.

Her bor du med barnehager og barneskole innen gåavstand. Boligen har to balkonger og markterrasse ved hovedinngang. Fra balkongen i 1. etasje kan du nyte en nydelig utsikt over Mosjøen sentrum, Vefsnfjorden, Øyfjellet og bebyggelsen. Parkering i nylig bygd disp. garasje medfølger.

Innvendig er boligen oppgradert med blant annet nyere overflater, kjøkken fra 2012, bad fra 2020, samt renovert elektrisk anlegg. Installert varmepumpe i 2012, som gir lun varme året rundt. God planløsning med stue, kjøkken og toalettrom på hovedplan, og bad og to soverom i underetasjen. God lagringsplass i både innvendig bod og sportsbod.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 907 11 659
jan.westby@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rypevegen 10, 8665 Mosjøen

Registerbetegnelse
Andelsnr. 31 i KULSTAD 2 BORETTSLAG, org.nr. 950274832, VEFSN kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 171 880,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	681 880,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 172 970,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 179 470,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader utover felleskostnadene kan være kostnader til f.eks. strøm, innboforsikring, oppgradert TV-pakke og internetthastighet, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 358,- pr. mnd. pr. 12.05.2025.
Felleskostnader inkluderer:
Fellesutgifter kr 3 558,-
Avdrag kr 684,-
Renter kr 1 605,-
Tillegg kabel-TV kr 499,-
Leie garasje kr 2 012,-

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 23 468 554,- pr. 12.05.2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12128416623, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 12.05.2025: 10 243 808,-
Andel av saldo: 297 635,-
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2044)

Lånenummer: 16362253245, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 12.05.2025: 12 299 516,-
Andel av saldo: 357 363,-
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2060)

Lånenummer: 16363750773, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 12.05.2025: 925 230,-
Andel av saldo: 26 883,-
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 30.06.2051)

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

- Borettslagets regnskap for 2024 viser et resultat på kr 600 802,-.
- Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet resultat på kr 481 397,-.
- Borettslaget hadde ved utgangen av 2024 kr 579 918,- i disponible midler på konto.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Borettslagenes Sikringsordning

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
Helgeland Boligbyggelag, org.nr. 948205149
Postboks 1013, 8602 Mo i Rana
post@helgelandbbl.no tlf. 751 37 000

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 78 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 105 m²
TBA: 48 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger disponibel rett til garasje i rekke, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører. Garasjene er nyoppført i 2021, og alle boligene i borettslaget disponerer hver sin garasjeplass med elektrisk port, lys og stikkontakt. For denne andelen er garasjen merket med nr. 10 og ligger rett over veien fra inngangspartiet til leiligheten. Strømforbruket til port, lys og stikk er ink. i felleskostnadene. Det er også etablert flere P-plasser for gjesteparkering i feltet. Dersom man ikke har bil kan man kontakte styret dersom man vil vurdere utleie internt i borettslaget.

Det er tilrettelagt for montering av elbillader i garasjene, og styret jobber med strømkapasiteten før det er mulig å installere selve laderen. Det undersøkes en løsning hvor borettslaget får en felles serviceavtale og ladebrikke til hver enkelt slik at faktisk forbruk faktureres respektive andelseiere. For nærmere informasjon om status på dette prosjektet må styreleder i borettslaget kontaktes.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 368, VEFSN kommune.

Tomtestørrelse 11 127 m². Areal iht. matrikkelbrev fra Vefsn kommune. Felles tomt eid av borettslaget. Eiendommen opplyses å bestå av to teiger på henholdsvis 7 719 m² og 3 408,9 m². Tomten ligger i relativt skrånende terreng, opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. Innerst i gaten er det felles uteområde for borettslaget med bålpanne og diverse benker. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Byggeår
Bolig fra ca. 1986 ifølge ferdigattest.
Garasje fra ca. 2021 ifølge ferdigattest.

Innhold
1. etasje
BRA-i 39 m²: Vindfang, stue/kjøkken og toalettrom.

Sokkeletasje
BRA-i 39 m²: Gang med trapp, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

I tillegg disponerer boligen utebod på 6 m² BRA og garasje merket nr. 10 på 21 m² BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger for bolig og garasje.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt, og er betydelig oppusset og modernisert i senere tid.

Moderniseringer:
2012 // Pusset opp stue, kjøkken og montert varmepumpe.
2014 // Nytt elektrisk anlegg i 1. etasje med unntak av toalettrom.
2019 // Nytt elektrisk anlegg på soverommene og gangen i sokkeletasjen.
2020 // Nytt bad. Avretting og gulvbelegget ble utført av firma.
2021 // Nytt gulv i vindfanget og på toalettrommet og montert nytt toalett.
2024 // Montert garderobeinnredning på soverommet i sokkeletasjen og montert markise på terrassen. Lagt nytt gulv i boden i sokkeletasjen. Levegg på terrassen i sokkeletasjen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komfyrvakt og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Rommet ble pusset opp i 2020 av tidligere eier. Veggene har våtromsplater, himlingen har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett -greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Toalettrom:
Gulvet har laminat, veggene har fliser og malte plater, og himlingen har himlingsplater. Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett -greps blandebatteri, gulvmontert toalett, speil og panelovn. Naturlig ventilering via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte over døren.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat. Veggene har malte plater og malte panelplater. Himlingene har himlingsplater. Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn. Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene. Malte fyllingsdører. Finérdør til boden. Mindre avvik: Det er stedvise hakk i laminaten. Dette kan føre til fuktsvell dersom overflatene blir utsatt for vannsøl.

Pipe og ildsted:
Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

Vannledninger:
Vannledninger av kobber. Hovedstoppekran plassert i boden.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler ventiler i vindu.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Høiax plassert i kjøkkenskrog.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfanget.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Uisolert loftsluke og loftet mangler stige/adkomst for inspeksjon og kontroll.
- Vinduer: Avflasset og oppsprukket maling på vinduene i stuen i 1. etasje. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
- Dører: Påbegynt fuktsvelling i nedre kant av terrassedørene. Taperester på karmen til inngangsdøren.
- Balkonger/terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav og åpninger i rekkverk er for store. Det mangler håndløper på vegg.
- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad/vaskerom: Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt. Rustdannelser på skruene i sluken.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Vannlåsen under servanten er skjev.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling eller avrenning.
- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæringer er ikke fremvist. VVB tilkoblet med stikkontakt. Deler av anlegget er av eldre dato.

TG3 – Utvendig:
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Varmekabler, gulv, vegger, innredning på bad i 2020. Utført av faglært. Satt inn dusj, utført av ufaglært.

Pkt. 5: Levegg veranda 1. etasje i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av undertaksduk. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i vindfanget i 1. etasje.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør 1. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Terrassedør sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 11,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen. Terrasse på ca. 11,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverommet. Markplatt på nordsiden av bygget på ca. 25,7m2. Trapp av tre i terrenget fra veien ned mot markplatten og inngangsdøren.

Utebod:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasje:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong. Etasjeskille mot overliggende garasjeplan er av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Isolert leddheisport med elektrisk portåpner. Det er klargjort for montering av el-billader i garasjen. Sikringsskap på veggen og lysarmatur i himlingen. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Borettslaget har vedlikeholdsplan gjennom Helgeland BBL. Vedlikeholdsplanen hjelper styret med vedlikeholdsplikten på fellesarealer som er regulert i borettslagsoven. Vedlikeholdsplanen kan på sikt gi økt husleie (fellesgjeld). Vedlikeholdsplanen er ikke fremlagt.

Beliggenhet
Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Nærområdets kvaliteter
Kulstadlia som boområde består av både leiligheter, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger i tillegg til store borettslag som på 80-tallet ble oppført i regi av Mosjøen Boligbyggelag. Med en så variert eiendomssammensetning betyr det også at området består av både unge, voksne og den eldre garde. Dette bidrar til et variert bomiljø og gode kvaliteter. Det er bygd flere flotte lekeplasser og fotballbinger rundt om i Kulstadlia i tillegg til akebakker for de minste. Én av disse finner man ved Krinkelkroken barnehage. Herfra starter også en fin tursti til Hjartåsen. Det bor mange barnefamilier i lia, så at poden skal finne seg en god venn i nærområdet er nok ikke vanskelig. For de voksne er det mange store eneboliger tilrettelagt med garasjer, utleieenheter m.m. Flere av den eldre generasjonen har vokst opp og bodd i området hele livet. Det fine med Kulstadlia er at det på de fleste eiendommene er svært gode utsikts- og solforhold. Det går buss flere steder her, og dagligvarebutikker, frisør, bensinstasjoner og byggevare ligger i kort avstand, nede på Halsøy.

Skole og barnehager
Bydelen innehar et par barnehager, hvor den ene er lokalisert i Stortingsmannsvegen, Kulstad barnehage. Her er det plass til ca. 54 barn. Denne ligger kun et steinkast fra Kulstad skole som har 1-7. trinn med ca. 300 elever og SFO. På skolen går det elever fra Kulstadlia, Herringen, Marka, Åsen og Halsøy. Deler av Skaland sokner også til Kulstadlia. Både barnehagen og skolen har en luftig tumleplass og trygge omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Lengre opp i Kulstadlia, i Uglevegen, finner vi Krinkelkroken barnehage. Her er naturen og flotte turområder nærmeste nabo, slik at barna får en aktiv og fin hverdag. Det er plass til ca. 50 barn i denne barnehagen. Nærmeste ungdomsskole er Kippermoen Ungdomsskole.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen og garasjeanlegget har ferdigattest datert hhv. 14.03.86 og 07.07.21. Kopi av disse følger vedlagt. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe fra Panasonic med innerdel montert på stue i 1. etasje. Gulvvarme i gang, bad og ett soverom i sokkeletasje. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Internett- og tv-leverandør
Fiber levert av Signal som betjenes gjennom felleskostnadene.

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er avsatt til LNF-område med spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel med plan-ID 1824A104, datert 15.12.04 og regulert til boligformål i reguleringsplan for Kulstad felt D med plan-ID 106, datert 27.01.83. I henhold til kommuneplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde. Detaljregulering for Kulstad med plan-ID 20171102 er under arbeid.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 555 685,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 222 740,-.

Andel felles formue
kr 16 850,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. 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. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Forkjøpsretten avklares etter salg.

Eier
Laila Merete Joramo Heimland Vesterbukt

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Kulstad 2 Borettslag:
- Borettslaget består av 34 leiligheter.
- Borettslaget har ikke ordensregler som begrenser adgangen til dyrehold. Normal praksis er å søke styret, og sørge for at dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere
- Styreleder er Thobias Lorentzen, kontaktinfo: thobias.lorentzen@icloud.com.

Meglers vederlag
Provisjon 1,9% av salgssum. Minimum kr 45 000,-. I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 990,-, visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,-, grunnpakke vederlag kr 3 690,- og markedsføring Øyfjell kr 14 990,-. I tillegg kommer eksterne utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 25 000,- for utført arbeid. I tillegg kommer vederlag grunnpakke, eksterne utlegg og vederlag for visning og markedsføring. Alle priser inkluderer 25 % mva.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Lars Emil Brattland i MoTakst AS den 22.05.2025.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
//Nabolagsprofil
//Tilstandsrapport, datert 22.05.25
//Selgers egenerklæring, datert 15.05.25
//Energiattest, datert 18.07.23
//Vedtekter, datert 26.04.22
//Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
//Protokoll fra årsmøte 18.03.25
//Bygningstegninger, datert 20.04.83
//Tegninger garasje fra 2018
//Ferdigattest, datert 14.03.86
//Ferdigattest garasje, datert 07.07.21
//Reguleringsplan, datert 27.01.83
//Oppstartmelding, datert 09.09.16
//HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

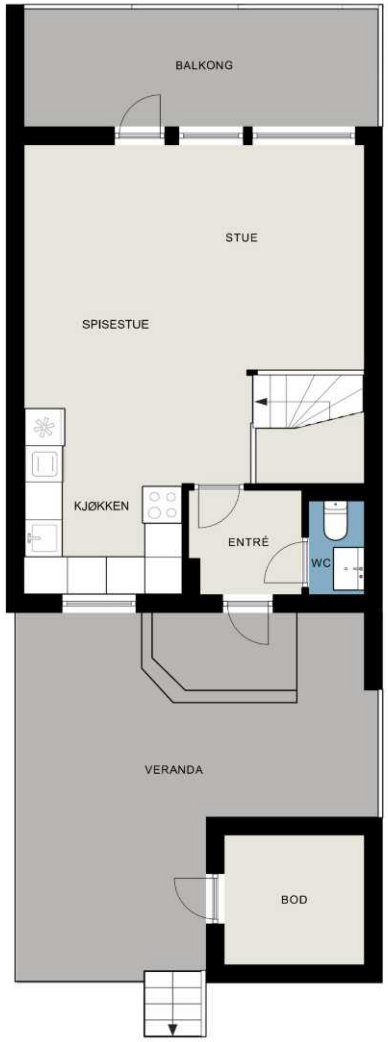
Forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

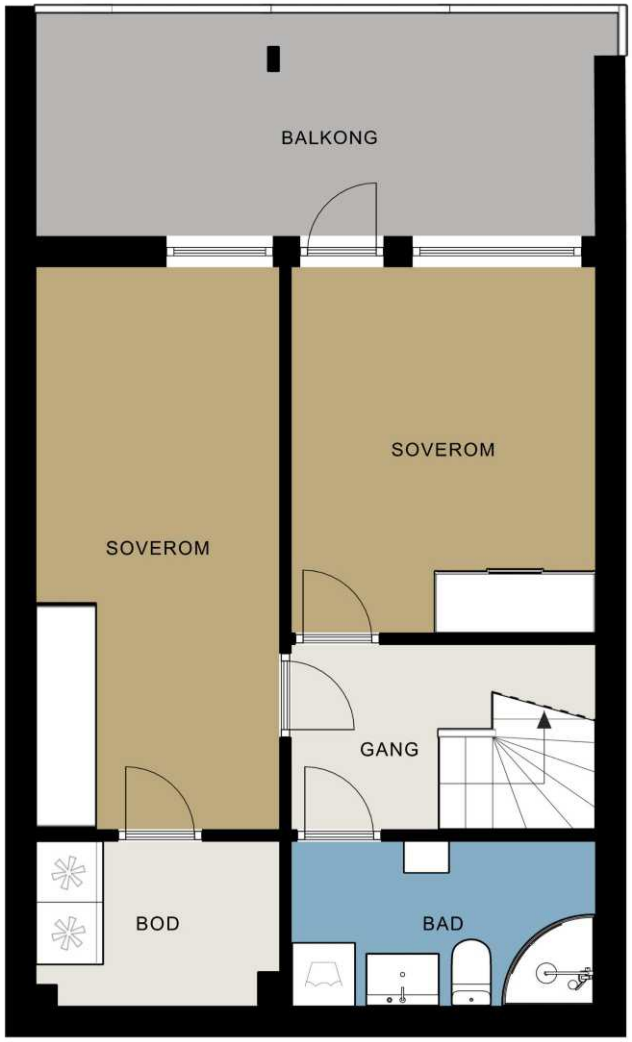
Oppdragsansvarlig
Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
E-post: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mosjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


10



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Boligen nyter svært gode sol- og utsiktsforhold uten sjenerende innsyn.






Kulstad 2




















KALEIDOS



Like over gata fra boligen ligger garasjerekken. Nærmeste port til høyre disponeres av Rypevegen 10.

RYPEVEGEN 10

Nabolaget Rynes/Kulstad vest - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kulstadlia Stopp 56 Linje 267	**4 min** 0.3 km
Mosjøen stasjon Linje F7	**7 min** 4.4 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad	**16 min**

SKOLER

Kulstad skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	**16 min** 1.4 km
Kippermoen ungdomsskole (8-10 kl.) 423 elever, 32 klasser	**11 min** 6.8 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**8 min** 6.1 km
Mosjøen videregående skole 900 elever	**10 min** 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Mosjøen	**20 min**
St1 Lading Mosjøen	**21 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

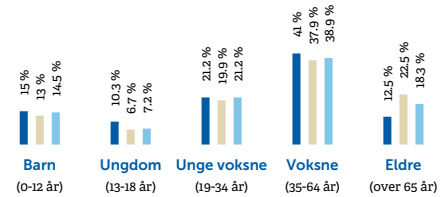
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rynes/Kulstad vest	1 414	630
Mosjøen	10 426	5 664
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 47 barn	**10 min** 0.8 km
Kulstad barnehage (1-5 år) 52 barn	**13 min** 1.1 km
Dolstad barnehage (0-5 år) 43 barn	**7 min** 4.5 km

DAGLIGVARE

Spar Halsøy PostNord	**4 min** 2.3 km
Rema 1000 Halsøy PostNord	**4 min** 2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

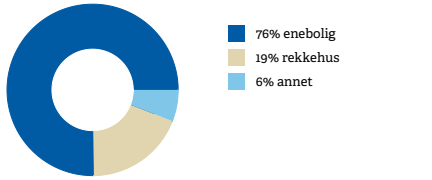
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

Kulstadlia Appelsinhaugen Fotballø... Ballspill	**5 min** 0.4 km
Kulstadlia sandvolleybane Sandvolleyball	**9 min** 0.7 km
Helsehuset Treningssenter	**10 min**
Vefsn skole og treningssenter	**10 min**

BOLIGMASSE



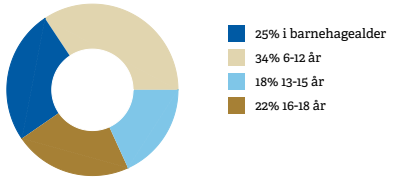
«Rolig og barnevennlig med kort vei til turområder, skoler, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

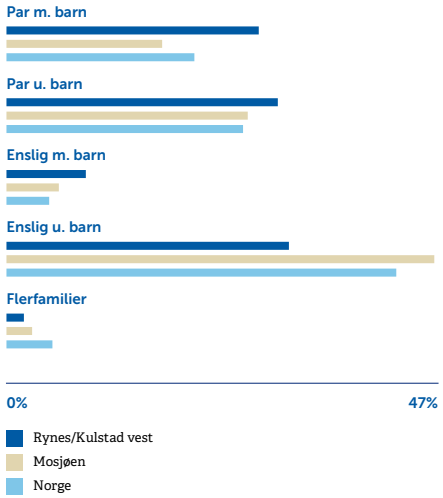
VARER/TJENESTER

Sjøsiden Senter	**9 min**
Apotek 1 Halsøy	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



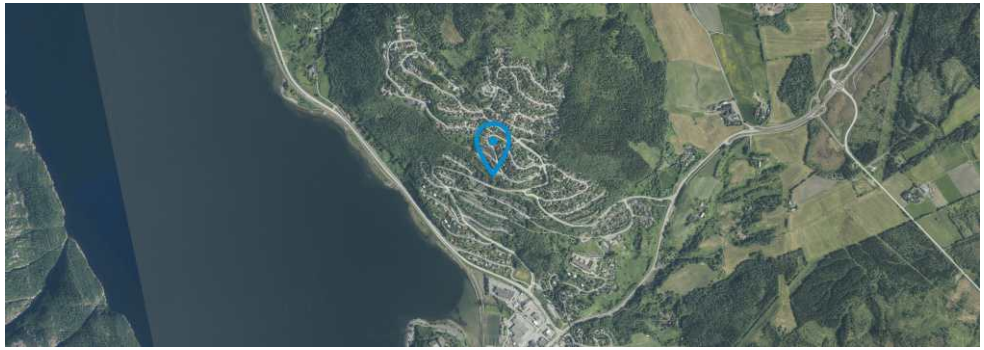
FAMILIESAMMENSETNING

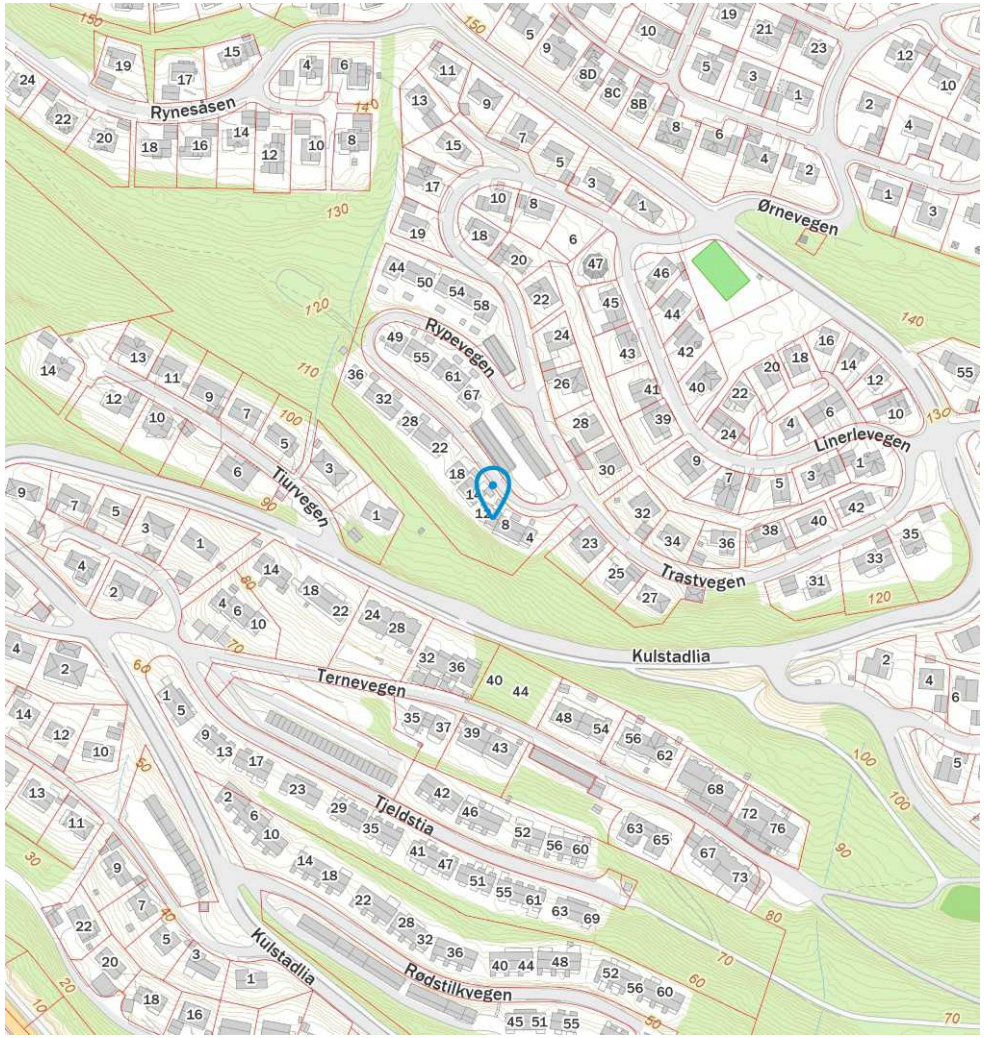


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Rekkehus (Andel)
Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
VEFSN kommune
gnr. 117, bnr. 368
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3753 **Referansenummer:** HH6367

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Emil Brattland **Vår ref:**

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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus (Andel)

• Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest:
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremvist.

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

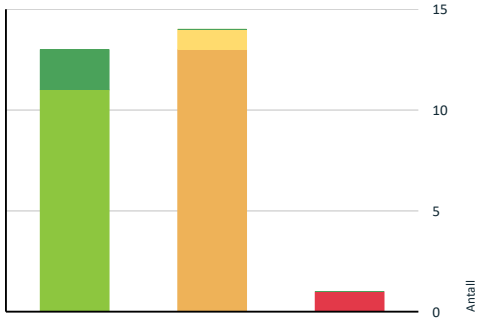
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

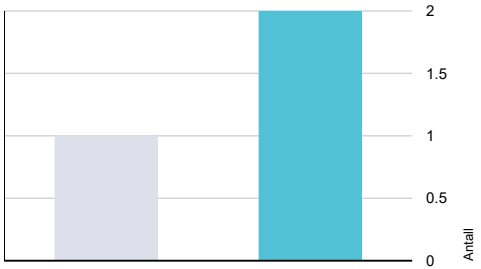
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (Andel)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ANDEL)



Byggeår
1986

Kommentar
Bygget ble registrert tatt i bruk den 14.03.1986 iflg. Matrikkelrapporten.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Pusset opp stue, kjøkken og montert varmepumpe.
2014	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg i 1.etasje med unntak av toalettrom. Arbeid utført av firma.
2019	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg på soverommene og gangen i sokkeletasjen. Arbeid utført av firma.
2020	Modernisering	Nytt bad. Avretting og gulvbelegget ble utført av firma. Arbeid utført av firma.
2021	Modernisering	Nytt gulv i vindfanget og på toalettrommet og montert nytt toalett.
2024	Modernisering	Montert garderobeinnredning på soverommet i sokkeletasjen og montert markise på terrassen. Lagt nytt gulv i boden i sokkeletasjen. Levegg på terrassen i sokkeletasjen.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av undertaksduk.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i vindfanget i 1. Etasje.
Begrenset inspeksjon fra luftsluken.

Loftet er ikke inspisert på grunn av manglende adkomst (ikke stige tilgjengelig). Det kan derfor være skjulte forhold som taklekkasjer, fukt, skader eller andre avvik som ikke er vurdert. Det anbefales å etablere tilgang for en grundigere kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usiolert loftsluke og loftet mangler stige/adkomst for inspeksjon og kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av kaldloftet.
Adkomst for inspeksjon og kontroll må etableres, og loftsluken bør skiftes ut til en isolert loftsluke.

Tilstandsrapport





Bilde tatt fra loftsluken.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Avflasset og oppsprukket maling på vinduene i stuen i 1.etasje.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold som skraping og maling må påregnes.
Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.





TG 2 Dører

Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør 1. Etaske: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påbegynt fuktsvelling i nedre kant av terrassedørene.
Tape-rester på karmen til inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av terrassedørene må påregnes.
Tapen på karmen til inngangsdøren bør fjernes.

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

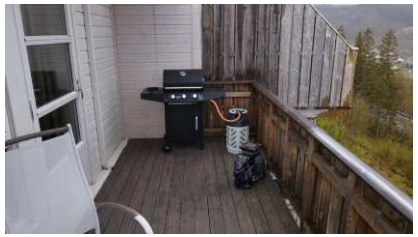
Terrasse på ca. 11,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 11,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverommet.

Markplatt på nordsiden av bygget på ca. 25,7m2.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.





TG 1 Utvendige trapper

Trapp av tre i terrenget fra veien ned mot markplatten og inngangsdøren.



Andre utvendige forhold

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Veggene har malte plater og malte panelplater.
Himlingene har himlingsplater.

Gulvvarme.
Sokkeletasje: gang, bad og det ene soverommet.

Mindre avvik:
-Det er stedvise hakk i laminaten. Dette kan føre til fuktsvell dersom overflatene blir utsatt for vannsøl.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1. Etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

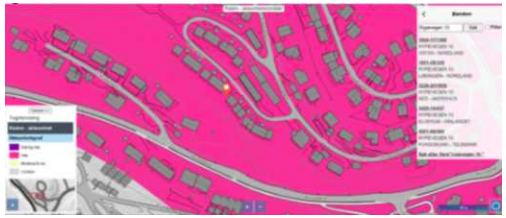
Målt avvik i sokkeletasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

Pipe og ildsted

Da det ikke er noen fastmonterte ildsteder, anbefaler takstingeniøren å utføre tilsyn dersom pipeløpet tas i bruk. Dersom det skal monteres ildsted må dette meldes inn til kommunen.

TG 1 Rom Under Terreng

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført mot terreng fra (bod).
Veggen er foret ut med ca. 12 cm, isolasjon, dampsperre og gipsplater.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,9%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

TG1 settes da det ikke ble avdekket noen skader i konstruksjonen.





TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.
Inntrinnene har trinntepper.
Høyde på rekkverk: Ca. 87 cm i trappen og ca. 94 cm i 1. Etasje.
Åpninger i rekkverk: Ca. 11,5 cm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Finér-dør til boden.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet ble pusset opp i 2020 av tidligere eier.
Avretting og gulv, samt gulvbelegg ble utført av firma. Baderomsplatene ble utført med egeninnsats av tidligere eier.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Feil utførelse av rørgjennomføringen i gulvet. Kravet til 25mm høyde over tenkt vannspeil er ikke ivaretatt.
Rustdannelser på skruene i sluket.

Konsekvens/tiltak

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
Gjennomføringer i gulvet skal ha høyde på ca. 25mm over høyeste mulige vannspeil.





Kontroll av sluken.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod. Grunnet veggens oppbygging var det ikke mulig måle med trepigg i svillen. Målingen ble utført i synlig treverk bak gipsplatene.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin med vannstoppsystem, induksjonstopp med komyrvakt og stekeovn.

Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har laminat.
Veggene har fliser og malte plater.
Himlingen har himlingsplater.
Toalettrommet er innredet med enkel servant, ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett, speil og panelovn.
Naturlig ventilering via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte over døren.

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

Vannlåsen under servanten er skjev.

Oppretting av vannlåsen bør påregnes for å hindre eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i boden.

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.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• 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.

Det bør etableres et stakepunkt på avløpsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler ventiler i vindu.

TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2012 i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.
Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.
Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Høiax plassert i kjøkkenskrog.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfanget.

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

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det har ikke vært utført arbeid på el-anlegget i nåværende eiers eiertid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Enkelte samsvarserklæringer ligger i boligmappa, men takstingeniøren har ikke fått tilgang til disse.

   Enkelte samsvarserklæringer fra 2014 og 2019 ligger i sikringsskapet.
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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
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?
    Ja -Samsvarserklæringer er ikke fremvist.
    -VVB tilkoblet med stikkontakt.
    -Deler av anlegget er av eldre dato.

    Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Andre tomteforhold

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

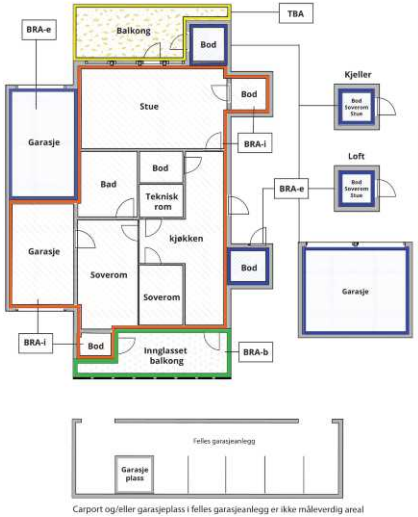
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (Andel)

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	39			39	37
Sokkeletasje	39			39	11
SUM	**78**				**48**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Vindfang		
Sokkeletasje	Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Bod, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest:
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremvist.

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Div. el-arbeider, samt bytting av toalett.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (Andel)	74	4
Bod	0	6
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Laila Merete Joramo Heimland Vesterbukt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	117	368		0	11127.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rypevegen 10

Hjemmelshaver
Kulstad 2 Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KULSTAD 2 BORETTSLAG	950274832		Helgeland BBL	Vesterbukt Laila Merete Joramo Heimland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
31	100	221 000	16 850	*31.12.2024*	681 880	*12.05.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		3 400
Omløpsmidler:		806 730	Samlet innskuddskapital:		7 692 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	226 813	Langsiktig gjeld (+):	+	23 468 554
Disponible midler:		579 917	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		31 160 554

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et attraktivt, barnevennlig og solrikt boligområde i Kulstadlia. Nærhet til barnehage, barneskole, turområde. Kort avstand til kollektivtransport som buss. Gåavstand til dagligvarebutikk.
Mot sør er det utsikt over Mosjøen sentrum, Vefsnfjorden og Øyfjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til bolig formål iht. reguleringsplan for "KULSTAD, FELT D", plan-ID 106. Ikrafttredelse 09.04.1975
Kommunen utarbeider i disse dager ny reguleringsplan for området. Intensjonen med dette arbeidet er å tilpasse ny digital plan til etablert situasjon i de ulike områdene. Dette kan eks.vis være utvidelse av boligformål, fjerning av innregulert fortau som aldri ble opparbeidet med mer.

Om tomten

Arealet på nordsiden av bygget er opparbeid med platting, støttemur og trapp i terrenget opp mot veien.
På sørsiden av bygget skrår terrenget bratt nedover.
Borettslagets tomt som har ett areal på ca. 7719m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:
Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å 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 å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering i og fremfor garasjen. Gjesteparkering på borettslagets tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Energimerking

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.
Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke er opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: Oransje
Energikarakter: D

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Boden har enkel standard.

Vedlikehold
Boden fremstår som normalt vedlikeholdt. Men maling og normalt vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Rypevegen 10 , 8665 MOSJØEN
Gnr 117 - Bnr 368
1824 VEFSN

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for én bil.

Byggeår
2021

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse ble utsdedt den 18.05.2021 iflg. Matrikkelrapporten.

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Bygget er relativt nyoppført og vil ikke ha større vedlikeholdsbehov over en lengere periode.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.
Etasjeskille mot overliggende garasjeplan er av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Isolert leddheisport med elektrisk protåpner.
Det er klargjort for montering av el-billader i garasjen.

Sikringsskap på veggen og lysarmatur i himlingen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.05.2025	Utført av Motakst AS.	Innhentet		Ja
Fra Infoland	14.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke		Nei
Grunnkart	13.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	13.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	13.05.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæring for arbeider utført siden 2014 ligger i boligmappa, men er ikke gjennomgått grunnet manglende tilgang.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	23.05.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

bankID SIGNERT 15.05.2025 Vesterbukt, Laila Merete Jora...

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

Laila Merete Joramo Heimland Vesterbukt

Boligen

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

Rypevegen 10
8665 MOSJØEN

1824-117/368/0/0

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?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Elektrikern Mosjøen. Mosjøen malerservice
   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler, gulv, vegger, innredning

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusj

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Levegg veranda 1 etg

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. 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

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

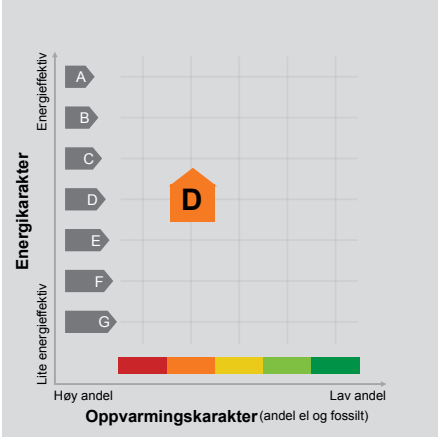
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Rypevegen 10
Postnummer	8665
Sted	MOSJØEN
Kommunenavn	Vefsn
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	368
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11086489
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a467fd85-4222-4a26-ac17-3d399fed7590
Dato	18.07.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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 urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rypevegen 10
Postnummer: 8665
Sted: MOSJØEN
Kommune: Vefsn
Bolignummer: H0101
Dato: 18.07.2023 18:37:20
Energimerkenummer: a467fd85-4222-4a26-ac17-3d399fed7590

Kommunenummer: 1824
Gårdsnummer: 117
Bruksnummer: 368
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 11086489

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter

for **Borettslaget Kulstad II** org nr 950 274 832

tilknyttet
Mosjøen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.11.1982 og sist endret den 09.05.1988. Endret på generalforsamling den 30. mars 2004.
Sist endret generalforsamlingen 26. april 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Kulstad II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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 to andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling i Borettslaget Kulstad II

Det innkalles til ordinær generalforsamling tirsdag 18.03.2025 18:00 i Helgeland Boligbyggelag

Til behandling foreligger følgende saker

1 Konstituering

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

2 Informasjon fra styret / årsrapport

3 Årsregnskap 2024 med revisors beretning

4 Innkomne saker

5 Valg i henhold til vedtekter

- 5.1 Styreleder for 2 år
- 5.2 Styremedlem for 2 år
- 5.3 Varamedlem for 1 år
- 5.4 Delegert(e) til HELBO's generalforsamling med varadelegert(e)
- 5.5 Valg av revisor

6 Fastsettelse av godtgjørelse til styret

03.03.2025

Borettslaget Kulstad II

Geir Andrè Husby

Styreleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges ...

1.2 Valg av sekretær

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

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

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

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen . stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Geir Husby

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Lisbeth Hjerpbakk

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Tobias Lorentzen
- Marita Øhfeldt

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

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

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

- Styreleder
- Styremedlem (vara)

5.5 Valg av revisor

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

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden 6.juni 2024 til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 30 000
- Møtegodtgjørelse kr 1000

Årsrapport Borettslaget Kulstad II 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret bestått av:

Styreleder, Geir Andrè Husby
Styremedlem, Lisbeth Hjerpbakk
Styremedlem, Kjellrun Helene Kleivenes
Varamedlem, Thobias Lorentzen
Varamedlem, Marita Renee Øfeldt

Som det vises av oversikten består styret av 1 mann og 2 kvinner.

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

Styrets arbeid - Møtevirksomhet - Aktivitet - Planlagt aktivitet

Møtevirksomhet:

Styremøter: 3 stk

17, september 24, 26.novenber 24, 10.februar 25

Aktivitet i 2024:

Mai 2024: dugnad / container

Montert robotklipper

Service på en garage port

Desember 2024: Jul i Svingen

Desember 2024: twist til alle beboere

Planlagt aktivitet:

1. Kle under altanen. Opptil 100 000 kr (ca 5 altaner pr år)

2. Maling av 7 vegger

3. Bytte utekraner

4. Portservice

Lagets drift og økonomi

Borettslaget Kulstad II består av 34 leiligheter og ligger i Vefsn kommune.

Forsikring er tegnet i If Skadeforsikring med polisenr. SP0000568655.

Det vises til årsregnskap for oversikt over økonomi.

Dato, 10.02.2025

For Styret i Borettslaget Kulstad II

Geir Andrè Husby

Styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Kulstad II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 448 260	2 894 724	2 453 592	1 672 091
Leieinntekt garasjer/parkering		819 256	0	821 080	820 896
IN andel renter og avdrag		0	0	0	945 276
Andre inntekter		7 361	394	0	0
Sum inntekter		**3 274 877**	**2 895 118**	**3 274 672**	**3 438 263**
KOSTNADER					
Lønn vaktmester	1	0	31 750	0	0
Personalkostnader	1	2 295	3 812	2 295	2 295
Styrehonorar	2	45 000	43 000	45 000	45 000
Revisjonshonorar	3	6 537	6 225	6 536	6 862
Forretningsførerhonorar		109 679	118 588	122 785	122 785
Teknisk/juridisk rådgivning/Andre tjenester		0	31 463	15 000	15 000
Kontingent boligbyggelag		13 600	0	0	0
Drift/vedlikehold	4	125 589	614 552	325 000	325 000
Drift/vedlikehold garasjer og motorvarmere	4	9 502	0	0	10 000
Kabel-tv/internett		213 792	201 758	203 592	203 592
Forsikringer	5	152 252	144 722	152 257	167 022
Kommunale avgifter		625 043	554 860	574 791	705 200
Fellesstrøm		21 910	17 137	20 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	0	500
Kontorrekvisita, trykksaker		1 369	0	0	0
Telefon og porto		175	0	0	0
Andre driftskostnader	6	19 304	38 316	28 000	23 500
Sum kostnader		**1 346 048**	**1 806 183**	**1 495 256**	**1 646 756**
DRIFTSRESULTAT		**1 928 829**	**1 088 935**	**1 779 416**	**1 791 507**
FINANSINNTEKT. OG -KOST					
Renteinntekter		24 202	32 802	20 000	20 000
Rentekostnader		1 352 229	1 149 731	1 386 738	1 330 110
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**-1 328 027**	**-1 116 929**	**-1 366 738**	**-1 310 110**
RESULTAT		**600 802**	**-27 994**	**412 678**	**481 397**
Overført til egenkapital		600 802	-27 994	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Kulstad II orgnr: 950 274 832

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt		1 540 100	1 540 100
Bygninger		16 255 500	16 255 500
Garasjer		13 266 607	13 266 607
Andre anleggsmidler		384 700	384 700
Sum varige driftsmidler	**7**	**31 446 907**	**31 446 907**
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**31 446 907**	**31 446 907**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Husleierestanse		7 961	26 407
Periodisering kostnader		167 019	144 891
Erstatningsmessige skader		49 650	0
Bankinnskudd			
Bankinnskudd	8	582 100	486 436
Sum omløpsmidler		**806 730**	**657 734**
SUM EIENDELER		**32 253 637**	**32 104 641**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		862 870	262 068
Sum egenkapital	**9**	**866 270**	**265 468**
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10	23 468 554	23 873 188
Borettsinnskudd	11	7 692 000	7 692 000
Sum langsiktig gjeld		**31 160 554**	**31 565 188**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 441	12 588
Leverandørgjeld		203 062	187 592
Skyldig trekk og avgifter		0	3
Påløpte renter		7 310	68 367
Annen kortsiktig gjeld		0	5 435
Sum kortsiktig gjeld		**226 813**	**273 985**
Sum gjeld		**31 387 367**	**31 839 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 253 637**	**32 104 641**
Pantstillelser	**12**	**31 160 554**	**31 565 188**

Borettslaget Kulstad II

Årsregnskapet er signert elektronisk, se vedlegg med dato og signatur

Geir Andrè Husby	Kjellrun Helene Kleivenes	Lisbeth Hjerpbakk
Styreleder	Styremedlem	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 valgadgang.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Eiendommer
Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	31 750
5400 Arbeidsgiveravgift	2 295	3 812
Sum	**2 295**	**35 562**

Ansatte

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 2 - Styrehonorar

Honoraret til styret er på kr 45 000,- herav til styrets leder kr 39 000,-

Note 3 - Revisjon

	2024	2023
6700 Revisjon	6 537	6 225
Sum	**6 537**	**6 225**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 4 - Drift/vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	0	479 626
6601 Drift/vedlikehold bygg	60 814	0
6604 Snørydding	64 775	134 927
6607 Drift/vedlikehold garasjer/motorvarmere	9 502	0
Sum	**135 091**	**614 552**

Drift/vedlikehold

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

Note 5 - Forsikringer

	2024	2023
7500 Forsikringspremier	152 252	144 722
Sum	**152 252**	**144 722**

Borettslagenes Sikringsordning

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Containerleie/tømming	10 500	7 000
7770 Bankgebyr, betalingsgebyr	5 948	4 320
7782 Andre bomiljøkostnader	2 859	0
7790 Andre kostnader/øreavrundinger	-3	26 997
Sum	**19 304**	**38 316**

Note 7 - Varige driftsmidler

Navn	Ansk. kost	Regnsk.verdi 01.01.	Tilg./avgang	Årets avskrivning	Regnsk.verdi 31.12.	Ansk.år
Tomt	1 540 100	1 540 100			1 540 100	
Bygninger	16 255 500	16 255 500			16 255 500	1985
Garasjer	13 266 607	13 266 607			13 266 607	2019-2021
Kabeltv/parabolanlegg	**384 700**	**384 700**			**384 700**	
Sum varige driftsmidler	**31 446 907**	**31 446 907**			**31 446 907**	

Bygninger, avskrivning

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

Note 8 - Bankinnskudd

	2024	2023
1920 Driftskonto 1503 41 38149	582 100	486 436
Sum	**582 100**	**486 436**

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

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Andelskapital	3 400	3 400
Annen egenkapital/udekket tap pr. 01.01.	262 068	290 062
Årets resultat	600 802	-27 994
Sum egenkapital pr. 31.12.	**866 270**	**265 468**

Andeler

Antall andeler i borettslaget er 34.

Note 10 - Pantegjeld

Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Tillleggslån garasjeprosjekt/uteområ	Garasjer	Refinansiering og vedlikehold bygg
Lånenummer:	**16363750773**	**16362253245**	**12128416623**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2020	2014
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2050	30.12.2060	30.12.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	13 000 000	13 711 000
Lånesaldo 01.01:	942 476	12 414 240	10 516 472
Avdrag i perioden:	17 246	114 724	272 664
Lånesaldo 31.12:	**925 230**	**12 299 516**	**10 243 808**
Saldo 5 år frem i tid:	833 377	11 696 500	8 649 561

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128416623	8	340 770	2 726 160
	5	332 910	1 664 550
	13	297 635	3 869 255
	8	247 981	1 983 848
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362253245	8	409 155	3 273 240
	5	399 718	1 998 590
	13	357 363	4 645 719
	8	297 745	2 381 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363750773	8	30 779	246 232
	5	30 069	150 345
	13	26 883	349 479
	8	22 398	179 184

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	2024	**2023**
2250 Borettsinnskudd	7 692 000	7 692 000
Sum	**7 692 000**	**7 692 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi av eiendeler, kr 31 062 207,-, er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld, som utgjør kr 31 160 554,- pr. 31.12.

Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
A. Disponible midler pr. 01.01.	**383 749**	**843 231**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	600 802	-27 994
Avdrag langsiktige lån	-404 634	-431 488
B. Årets endring disponible midler	**196 168**	**-459 482**
C. Disponible midler	**579 918**	**383 749**
Kontrolloppstilling		
Omløpsmidler	806 730	657 734
Kortsiktig gjeld	-226 813	-273 985
Disponible midler	**579 918**	**383 749**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kulstad II tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Helgeland Boligbyggelag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Tone Lise Brubakk

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Til å føre protokollen etter generalforsamling velges borettslagets forretningsfører.

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

Vedtak:
Til å signere protokollen velges: Lisbeth Hjerpbakk

1.4 Registrering av stemmeberettigede

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter.

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

Til sammen 7. stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner innkalling og saksliste.

2. Informasjon fra styret / årsrapport

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Vedtak:
Styrets informasjon tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning

Regnskap med noter og revisjonsberetning er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Valg i henhold til vedtekter

5.1 Styreleder for 2 år

På valg er: Geir Husby

Vedtak:
Valgt: Tobias Lorentzen

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg er: Lisbeth Hjerpbakk

Vedtak:
Valgt: Lise Krabseth

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg er:

- Tobias Lorentzen
- Marita Øhfeldt

Vedtak:
Valgt:

- Geir Husby
- Kristine Måsvær

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

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

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

- Styreleder Tobias Lorentzen
- Styremedlem (vara) Lise Krabseth

5.5 Valg av revisor

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

Vedtak:

På bakgrunn av pris velger generalforsamlingen at den leverandøren med lavest pris

velges, dvs Helgeland Revisjon.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

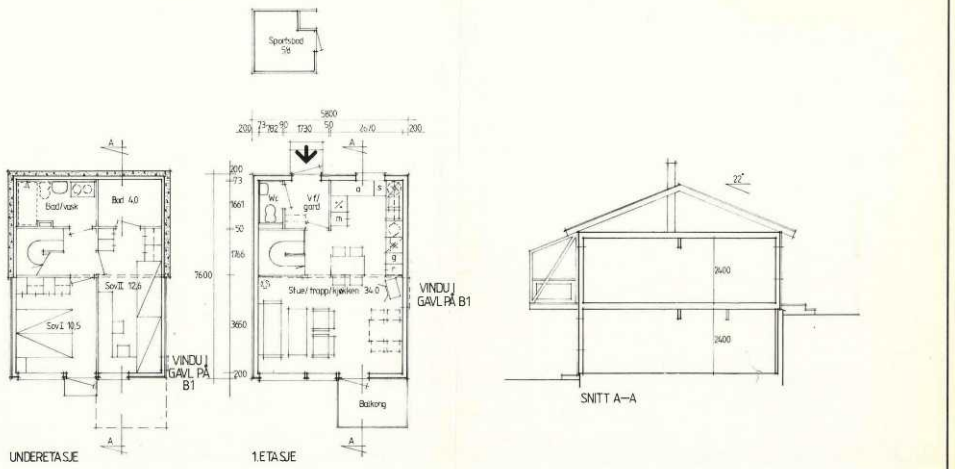
Det fastsettes styregodtgjørelse for perioden 6.juni 2024 til tirsdag 18.03.2025.

Følgende ble utbetalt i 2024

- Styreleder kr 30 000
- Møtegodtgjørelse kr 1000

Vedtak:
Følgende ble bestemt:

- Styreleder kr 30 000
- Styremedlem kr 5 000



KULSTAD II — M.O.B.B.L.

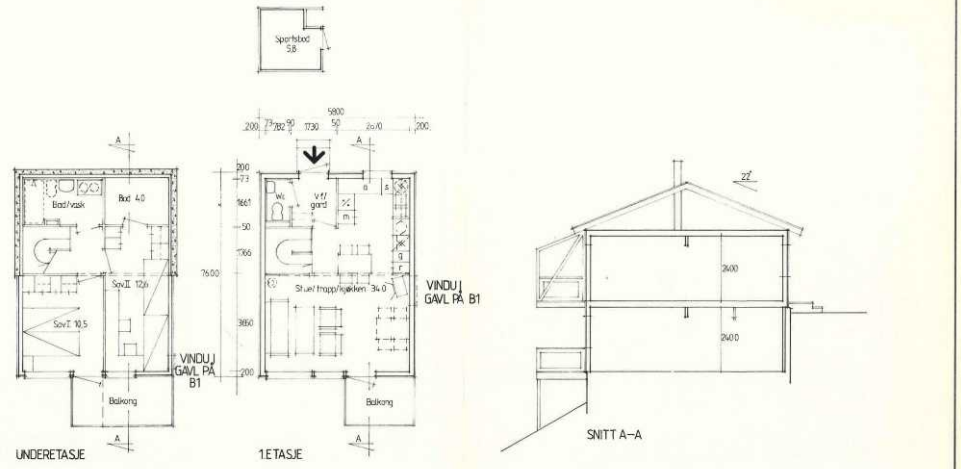
HUSTYPE B/B1-PLANER OG SNITT

Byggmester
ELMAR SVENDSEN

EU 305.1–305.2

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

BTA 94	Mål : 1:100		
BRA 78	Tegn.: E.E.		
B A 66	Dato : 83.04.20		
Prosjekt nr.:	201665		
Tegn. nr.:	015		



KULSTAD II — M.O.B.B.L.

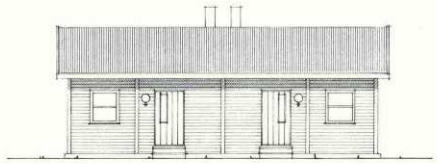
HUSTYPE B/B1-PLANER OG SNITT
MED BALKONG I UNDERETASJEN

Byggmester
ELMAR SVENDSEN

EU 305.1–305.2

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

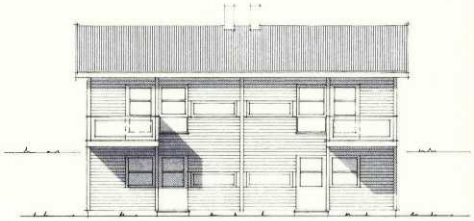
BTA 94	Mål : 1:100		
BRA 78	Tegn.: E.E.		
B A 66	Dato : 83.04.20		
Prosjekt nr.:	201665		
Tegn. nr.:	016		



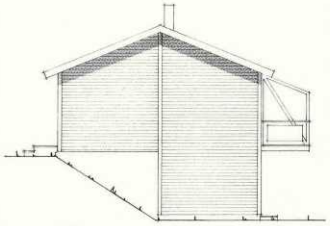
INNGANGSIDE



VINDU I GAVL PÅ B1



HAGESIDE



GAVL

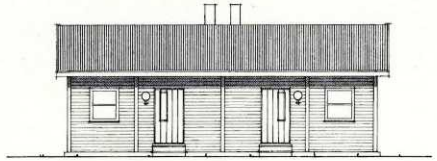
KULSTAD II — M.O.B.B.L.

HUSTYPE B/B1 FASADER

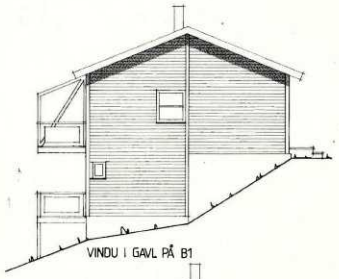
Byggmester
ELMAR SVENDSEN
EU 305.1–305.2

Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

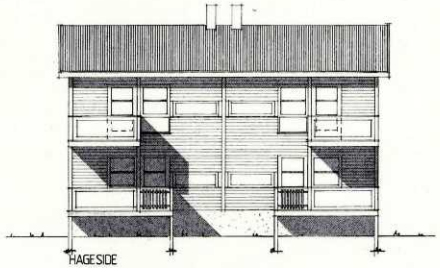
Mål : 1:100
Tegn.: E.E.
Dato : 83.04.20
Prosjekt nr.: 201665
Tegn. nr.: 017



INNGANGSIDE



VINDU I GAVL PÅ B1



HAGESIDE



GAVL

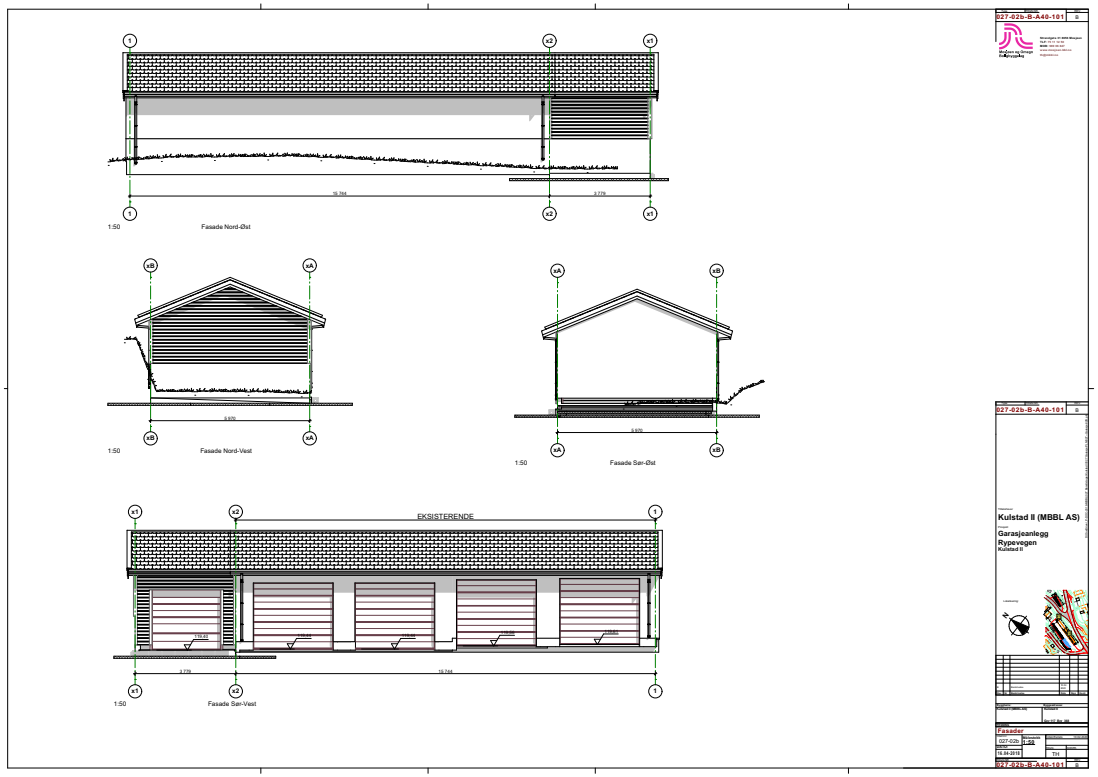
KULSTAD II — M.O.B.B.L.

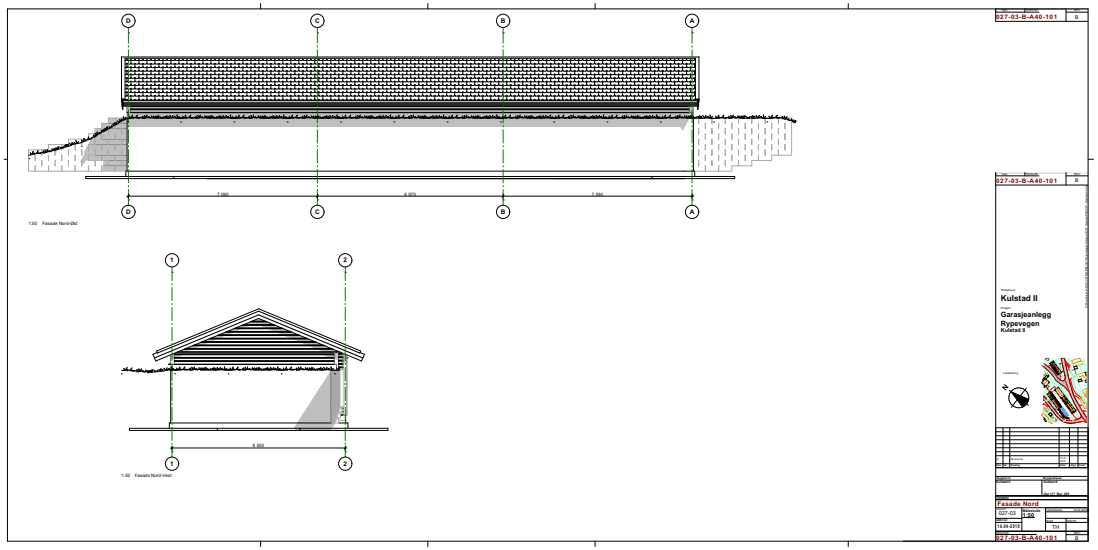
HUSTYPE B/B1 FASADER
MED BALKONG I UNDERETASJEN

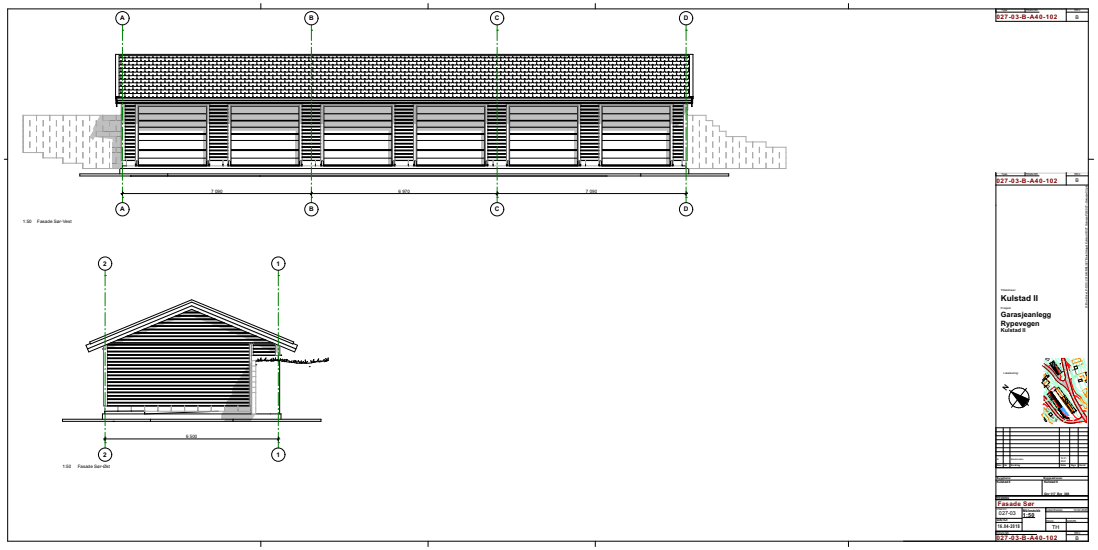
Byggmester
ELMAR SVENDSEN
EU 305.1–305.2

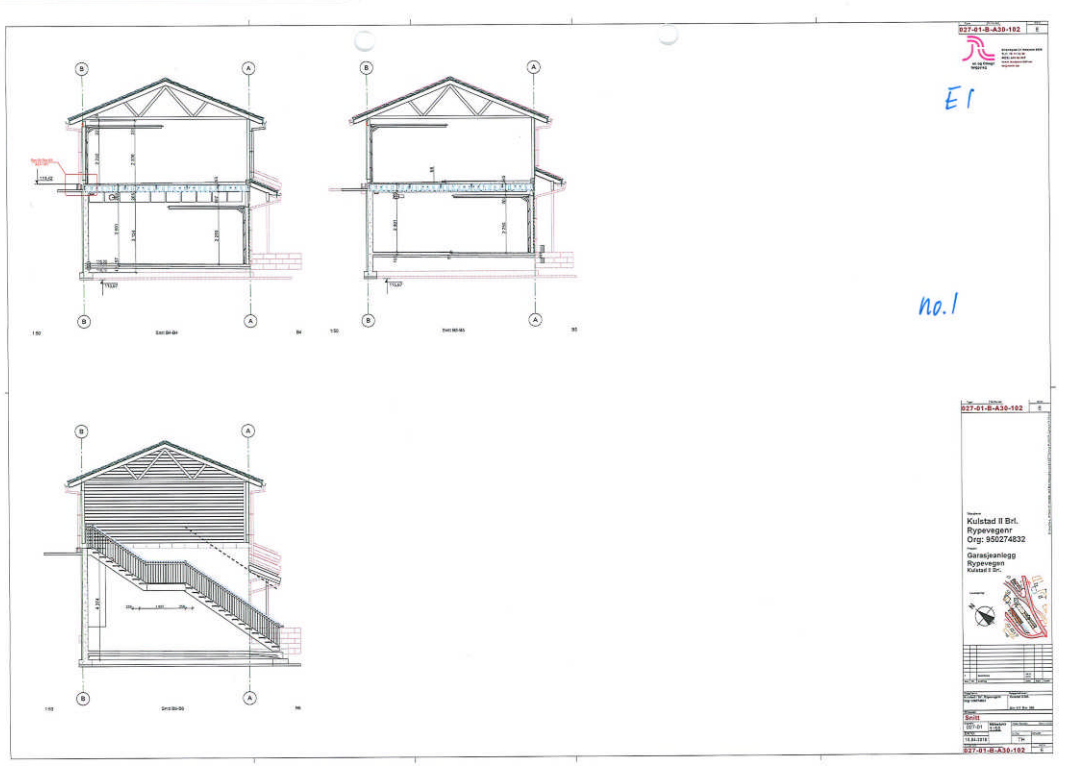
Aktieselskapet
MOELVEN BRUG
FELTUTBYGGINGSDIVISJON

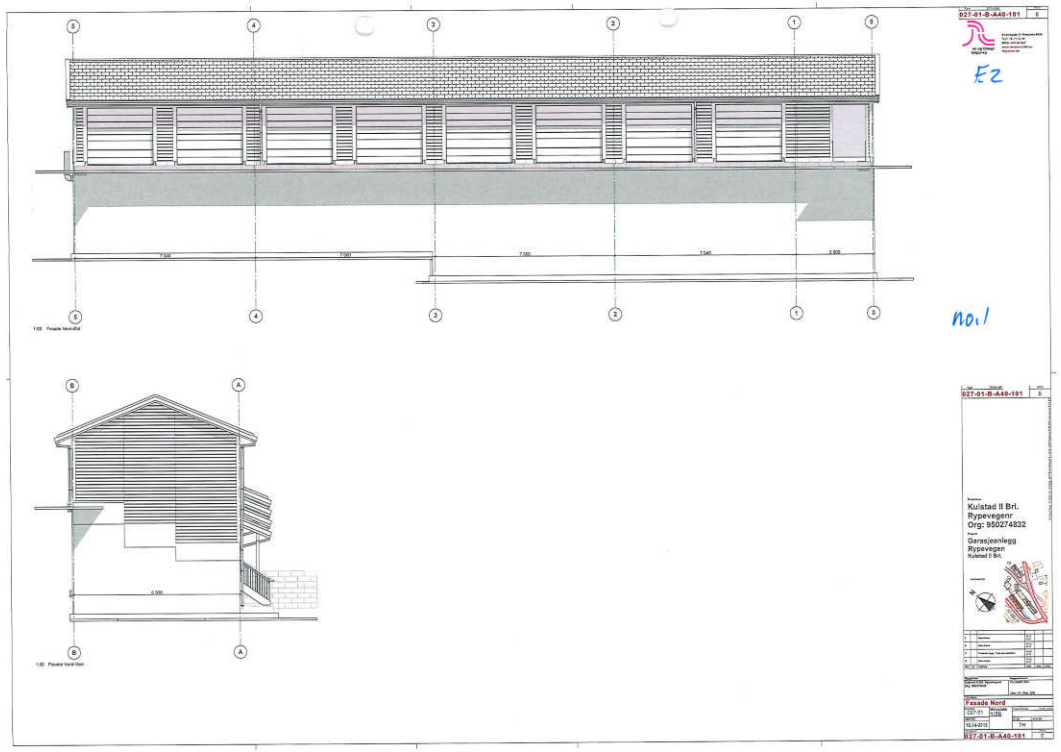
Mål : 1:100
Tegn.: E.E.
Dato : 83.04.20
Prosjekt nr.: 201665
Tegn. nr.: 018

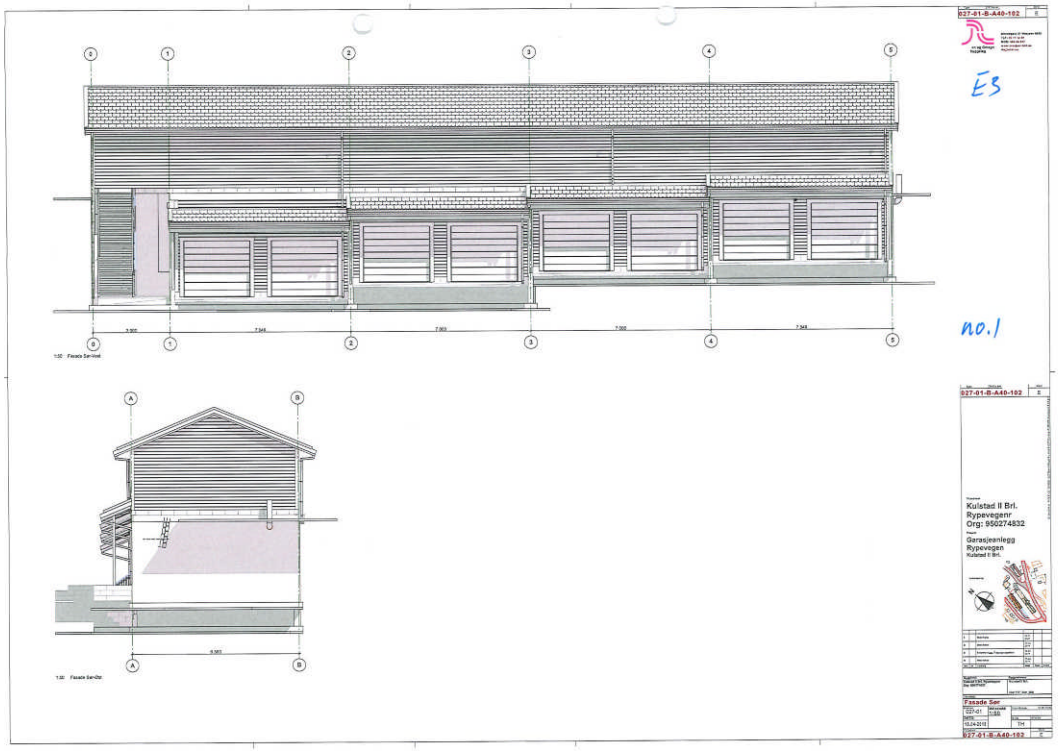

1:50 Fasade Nord-Øst
1:50 Fasade Nord-Vest
1:50 Fasade Sør-Øst
EKSISTERENDE
1:50 Fasade Sør-Vest
Kulstad II (MBBL AS)
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasader
027-02b-B-A40-101

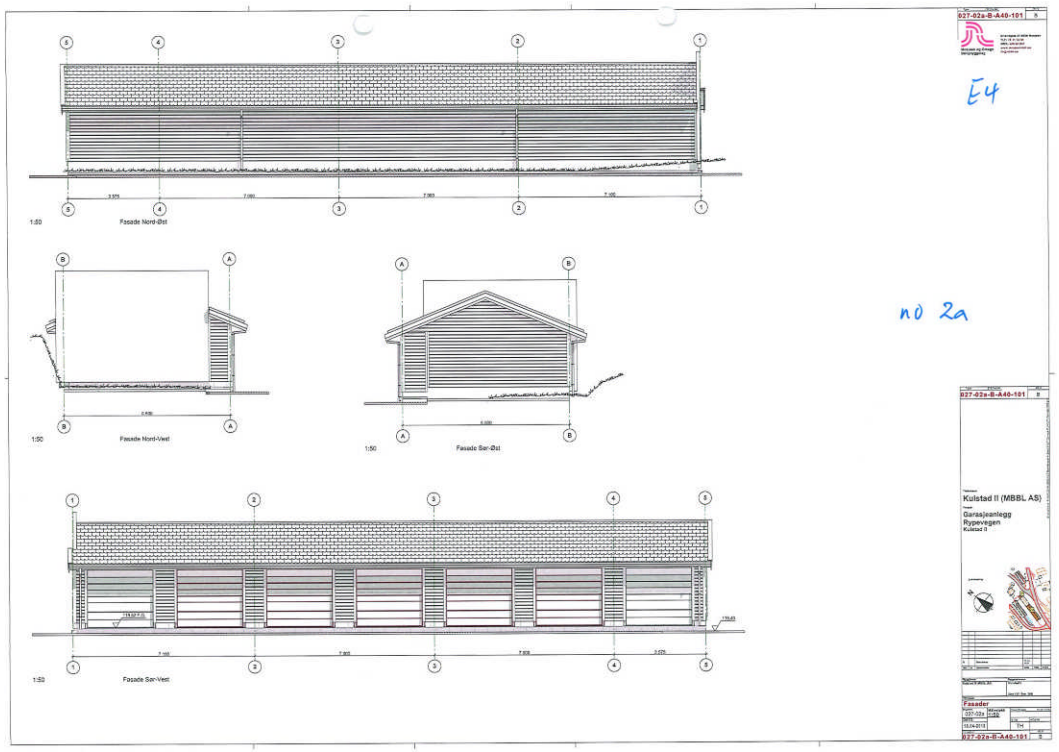

1:50 Fasade Nord-Øst
1:50 Fasade Nord-Vest
Kulstad II
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasade Nord
027-03-B-A40-101

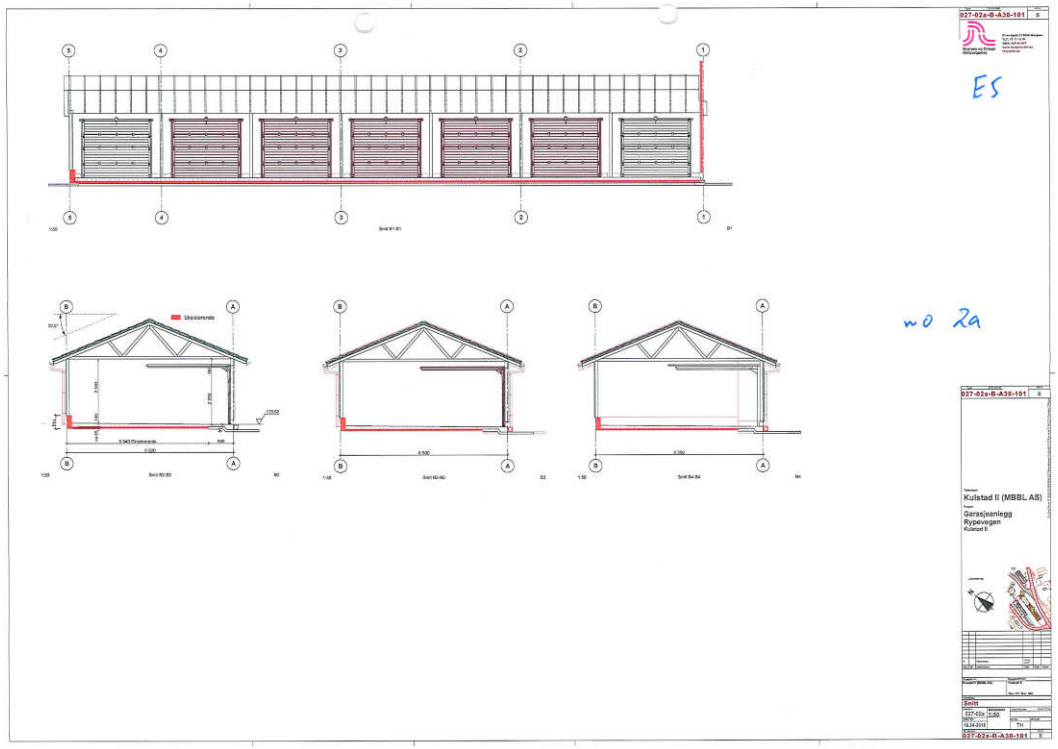

027-03-B-A40-102
Kulstad II
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasade Sør
027-03-B-A30-102

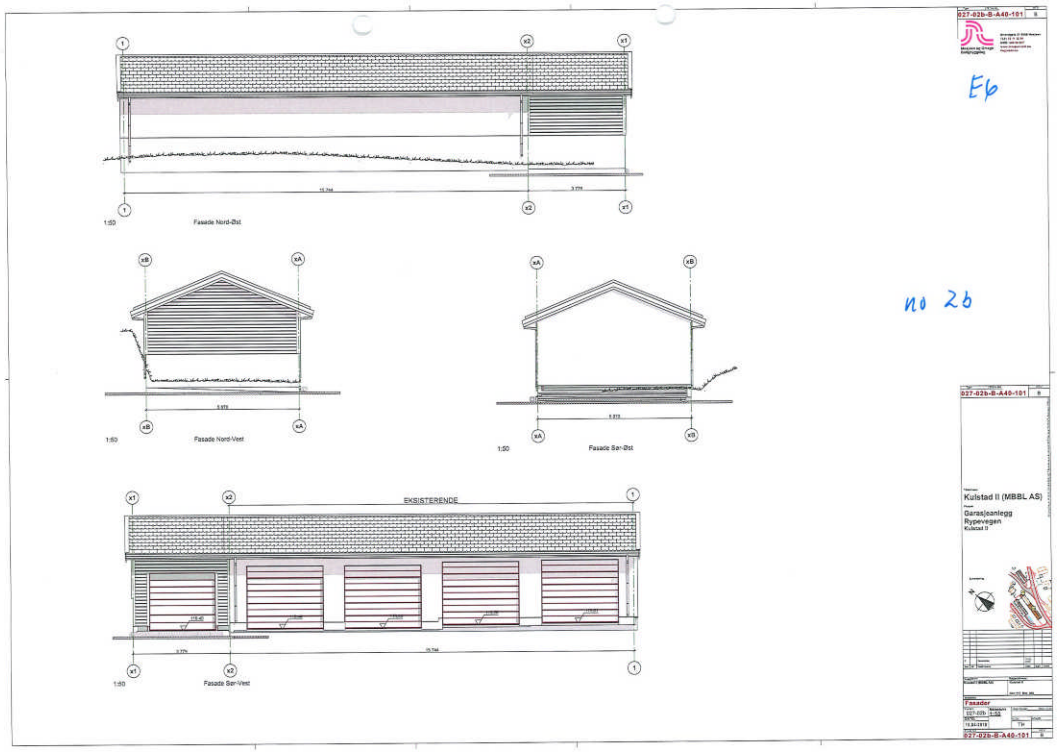

027-01-B-A30-102
E1
no.1
Kulstad II Brl.
Rypevegenr
Org: 950274832
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II Brl.
Snitt
027-01-B-A30-102


027-01-B-A40-101
E2
no.1
Kulstad II Brl.
Rypevegenr
Org: 950274832
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II Brl.
Fasade Nord
027-01
1:100
15.04.2015
TH
027-01-B-A40-101


027-01-B-A40-102
E3
no.1
Kulstad II Brl.
Rypevegenr
Org: 950274832
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II Brl.
Fasade Sør
027-01
1:100
15.04.2015
TH
027-01-B-A40-102

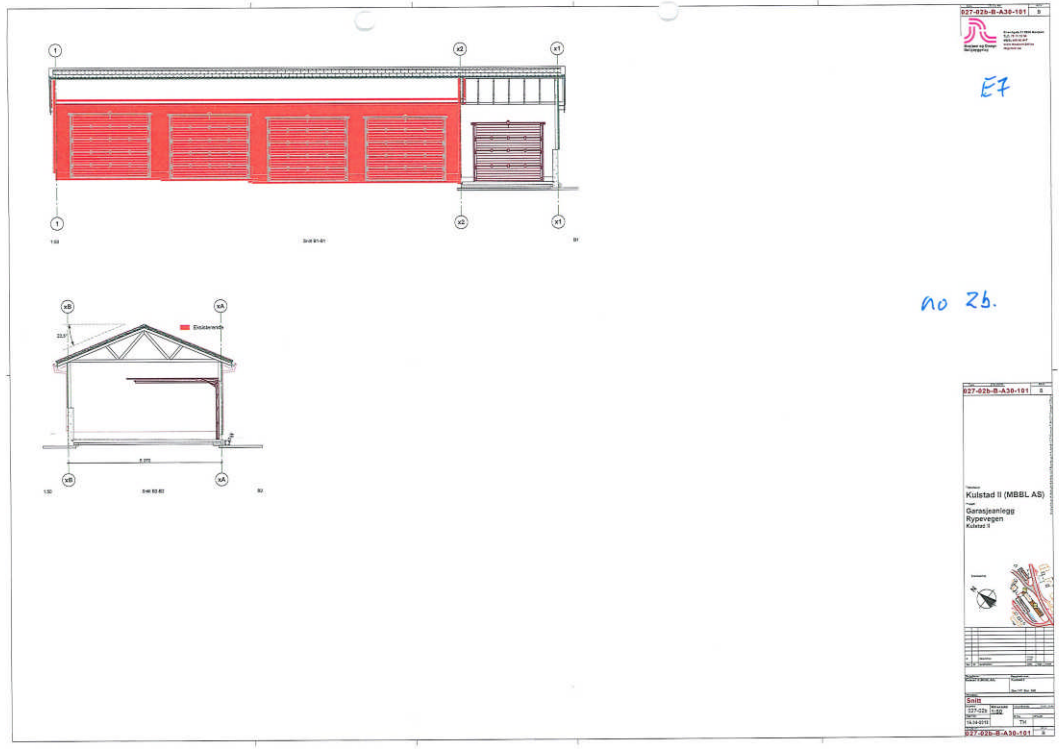

E4
Fasade Nord-Øst
Fasade Nord-Vest
Fasade Sør-Øst
Fasade Sør-Vest
n0 2a
027-02a-B-A40-101
Kulstad II (MBBL AS)
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasader


E5
Snitt B1-B1
Snitt B2-B2
Snitt B3-B3
Snitt B4-B4
w0 2a
027-02a-B-A30-101
Kulstad II (MBBL AS)
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Snitt



E6

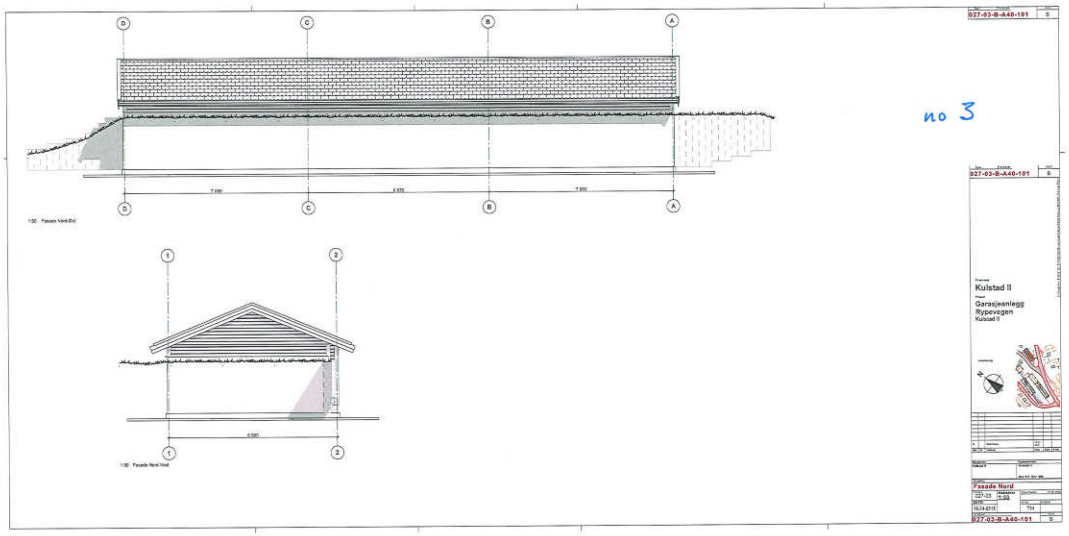
no 26



E7

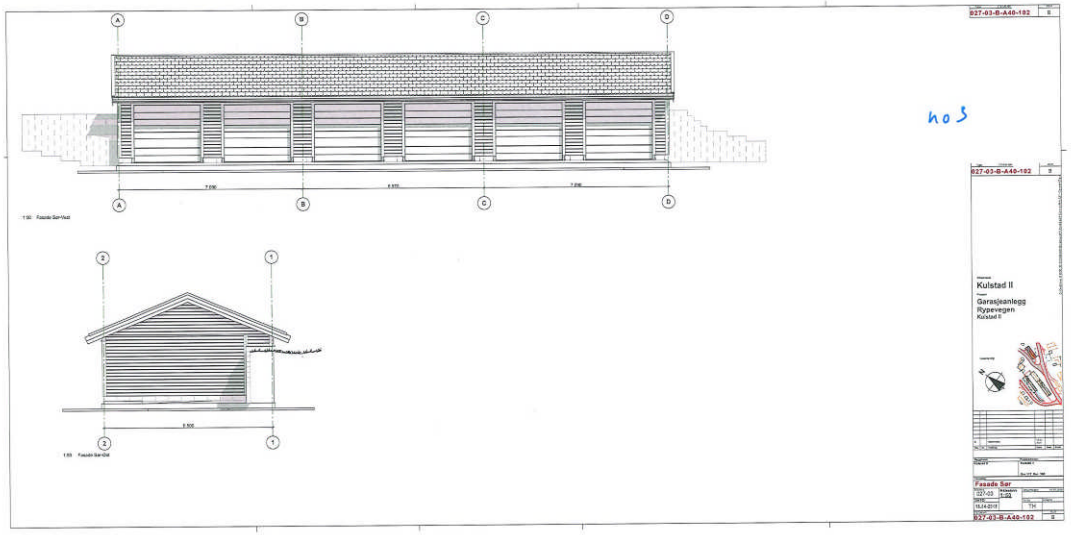
no 26.

E8

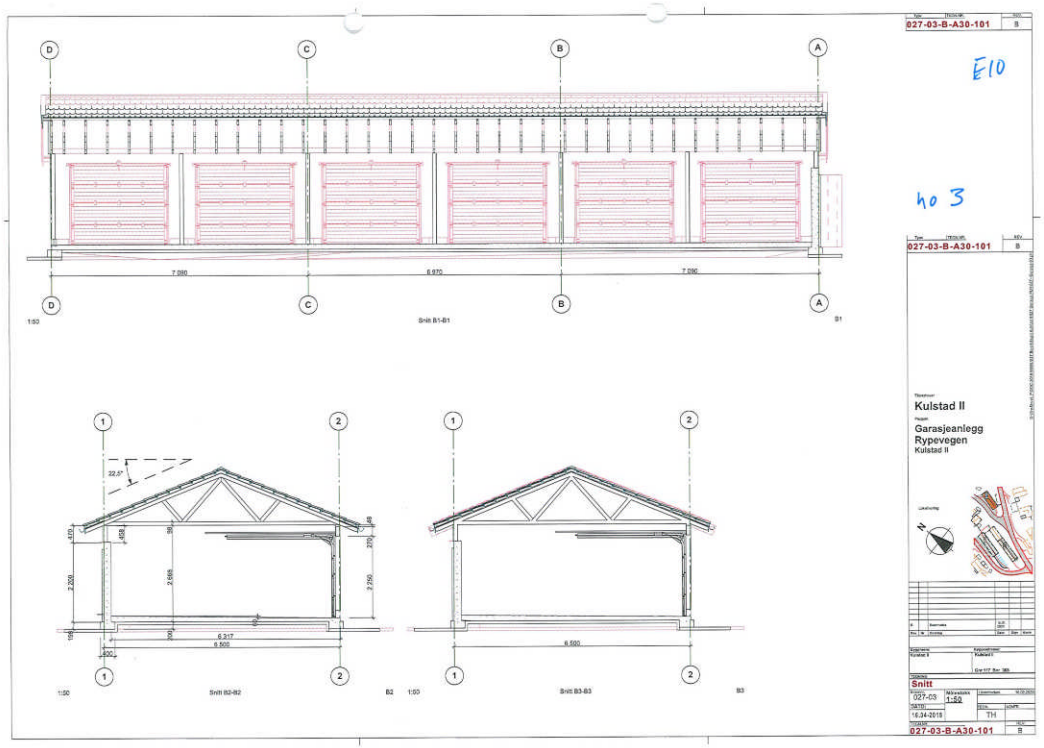

D
C
B
A
7 000
6 970
7 000
1:50 Fasade Vest-Øst
1
2
6 500
1:50 Fasade Nord-Vest
Kulstad II
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasade Nord
027-03-B-A40-101
B

no 3

E9


A
B
C
D
7 000
6 970
7 000
1:50 Fasade Sør-Vest
2
1
6 500
1:50 Fasade Sør-Øst
Kulstad II
Garasjeanlegg
Rypevegen
Kulstad II
Fasade Sør
027-03-B-A40-102
B

no 3



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Kulstad boligfelt, felt D Rypevegen 4-36			
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus/eneboliger m/sokkelutførelse	18.08.83	27.09.1983	146/83
Byggherre	**Adresse**	**Tlf.**
Mosjøen og omegn B.B.L.	Boks 329, 8651 Mosjøen C.M. Havigsgt. 29, Mosjøen	71277
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Mosjøen og omegn B.B.L.	C.M. Havigsgt. 29, Mosjøen	71277
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Byggmester Elmar Svendsen	Rådhusgt. 11, Mosjøen	71283

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder følgende bygg:

Hustype B - 8 leiligheter - Rypevegen 10 - 12 - 14 - 16 og 24 - 26 - 30 - 34.
Hustype B I - 2 leiligheter - Rypevegen 4 - 22.
Hustype D - 3 leiligheter - Rypevegen 6 - 8 og 32.
Hustype D I - 1 leilighet - Rypevegen 28. (enebolig)
Hustype D 2 - 2 leiligheter - Rypevegen 18 - 36 (eneboliger).

Sted og dato		Stempel
Mosjøen, den	14.03.1986	G. Forsmo G. Forsmo Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Kulstad boligfelt, felt D. Rypevegen 49-51, 53-55, 59-61-63 og 65-67.	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bekkehus med sokkelutførelse	18.08.83	27.09.1983	146/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Mosjøen og Omegn B.B.L.	Boks 329, 8651 Mosjøen C.M. Havigsgt. 29, Mosjøen	71 277

Anmelder	Adresse	Tlf.
Mosjøen og Omegn B.B.L.	C.M. Havigsgt. 29, Mosjøen	71 277

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Byggmester Elmar Svendsen	Rådhusgata 11, Mosjøen	71 283

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder følgende bygg:

Hustype A - 4 leiligheter - Rypevegen 49/51 og 65/67.
Hustype B - 3 leiligheter - Rypevegen 59-61-63.
Hustype D - 2 leiligheter - Rypevegen 53-55.

Innflyttings-/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringsog oppmålingssjefen

Sted og dato	Stempel
Mosjøen 09.05.85	for Asle Skog Asle Skog Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Rypevegen 44/46, 48, 50, 52, 54, 56, 58/60.	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	18.08.83	27.09.83	146/83

Byggherre	Adresse	Tlf.
Mosjøen og Omegn B.B.L.	Boks 329, 8651 Mosjøen	

Anmelder	Adresse	Tlf.
Mosjøen og Omegn B.B.L.	Boks 329, 8651 Mosjøen	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Byggmester E. Svendsen	Rådhusgata 11, 8650 Mosjøen	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Ferdigattesten gjelder følgende bygg:

HUSTYPE A - 4 leiligheter - Rypevegen 44/46 og 58/60.
HUSTYPE C - 5 leiligheter - Rypevegen 48, 50, 52, 54, 56.

Innflyttings-/brukstillatelse er tidligere ikke utstedt.

for
VEFSN KOMMUNE
Bygnings-, Reguleringsog oppmålingssjefen

Sted og dato	Stempel
Mosjøen 26.04.85	Asle Skog Asle Skog Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Bygningsmyndigheten

Dato: 07.07.2021
Saksb: Ronny Pedersen

Saknr: 18/1773-23
Deres ref.: Entrepretor AS

Entrepretor AS
Lensegata 28

8656 MOSJØEN

Ferdigattest etter plan- og bygningslovens § 21-10.
Administrativt vedtak nr: 208/21.

Tiltak	: Nytt bygg/samtlige garasjeanlegg
Byggested	: Rypevegen, **Gnr./bnr:** 117/368
Tiltakshaver	: Mosjøen og Omegn boligbyggerlag
Ansvarlig søker	: Entrepretor AS
Tillatelse til tiltak gitt	: 11.08.2020
Midlertidig brukstillatelse gitt	: 05.05.2021

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest for overnevnte byggetiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av mottatt dokumentasjon samt gitte tillatelser med eventuelle vilkår, gjeldende kommunale planer og plan- og bygningsloven.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er godkjent.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

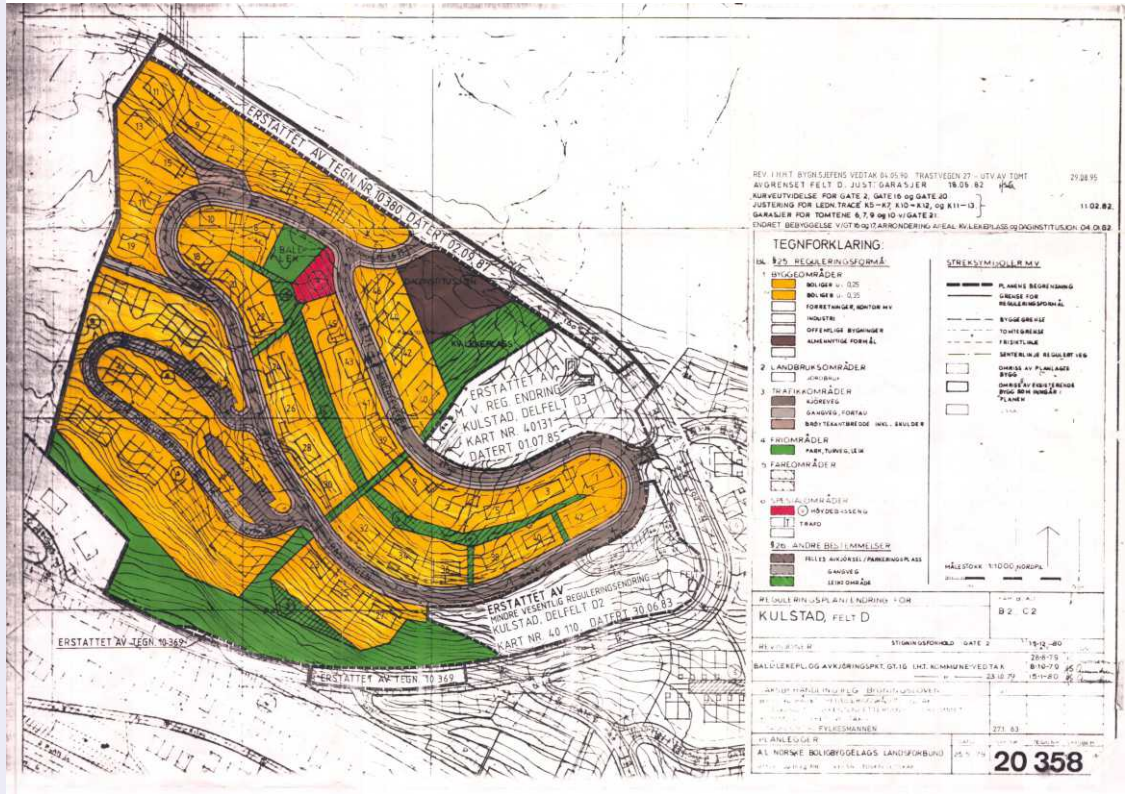
Med vennlig hilsen

Hubertina Doeven
Fagleder plan og byggesak

Ronny Pedersen
Saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

post@vefsn.kommune.no
www.vefsn.kommune.no
Postboks 560
8651 Mosjøen
Telefon: 75 10 10 00



REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

a) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for **Kulstadlia utbyggingsområde**, nærmere bestemt for planområdene:

- "Sørvestre del av Kulstad"	stadfestet 06.08.74
- "Kulstad – felt B1	stadfestet 09.04.75
- "Kulstad – felt D"	stadfestet 27.01.83
- "Kulstad – felt C"	stadfestet 05.06.84
- "Kulstad – gate 9 og felt H"	

Innafor disse planområdene er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder, herunder forretnings- bolig-, offentlig- og allmennyttig formål.
- Trafikkområder
- Friområder / idrettsområder
- Spesialområde; trafo og kommunaltekniske anlegg
- Fellesarealer;
  - avkjørsler / fellesgarasjer
  - lekeplasser

b) Utnyttelsesgradene i feltene er definert som forholdet mellom brutto bebygd grunnflate og netto tomteareal, og den skal ikke være over

- for boligområde (eneboliger)	0,3
- for boligområde (tett / lav)	0,5
- for offentlige områder	0,4
- for forretningsområder	0,5
- for områder til allmennyttige formål	0,3

c) Den eksisterende vegetasjon er av uvurderlig betydning for områdets miljøkvaliteter, og skal bevares i størst mulig utstrekning

Nyplanting av trær skal ha som primært formål å supplere den eksisterende vegetasjon av hensyn til det lokale miljø og den landskapsmessige fjernvirkning. Skjæringer og fyllinger for veger og bebyggelse skal tilsås og beplantes, dog må trær og busker ikke plantes hvor det etter bygningsrådets skjønn kan virke hemmende på den offentlige ferdsel.

Felles lekeplasser og grøftearealer skal opparbeides og tilsåes.

§ 2 – område for boligformål

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding se til at bebyggelsen får en god utforming og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Herunder kommer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, slik at uforholdsmessig stor terrenginngrep unngås.

b) Bygningene skal ha skrått tak. Takvinkelen skal ikke overstige 40° og bygningens største gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m.

c) Garasjer, boder etc. skal være tilpasset bygningen med hensyn til form, materialbruk og farge.

d) Bygningsrådet kan bestemme at bygninger kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter mot at lovfestet minsteavstand til nabobebyggelse blir sikret ved tilsvarende arrangement på nabotomt.

e) Plassering av garasje / biloppstillingsplass og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om det ikke skal oppføres samtidig, jfr. Vefsn kommunes vedtekt til bygningslovens § 69 1. ledd.

f) Garasjer kan, der tomteforholdene gjør det nødvendig, tillates trukket helt eller delvis framfor byggegrensen under forutsetning av at dette ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

g) Adkomst fra offentlig veg til garasjer / biloppstillingsplass bør, av sikkerhetsmessige grunner, ikke være brattere enn 1:10, jfr. Bygningslovens § 26 nr. 1 a.

h) Kulstadlia og Grågåsvegen skal være hovedferdselsårer, og enkeltavkjørsler til tomtene tillates ikke anlagt.

i) På egen tomt er ikke tillatt å oppføre garasjer for, eller anlegge oppstillingsplass for lastebiler, anleggsmaskiner, tyngre tilhengere og lignende.

j) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning for mindre servicetiltak, så som frisørsalong, mindre forretning, mindre kontor og lignende tillates.

k) For de områder som er regulert etter bygningslovens § 26 nr. 2, skal det utarbeides tomtedelings- og bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet før tomt fradeles og byggetillatelse gis.

§ 3 – område for forretning

a) I området skal det oppføres bygning for forretningsvirksomhet.

Lokale til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

Bygningsrådet kan tillate at deler av bygningen innredes til boligformål.

For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boligområdet. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4 – offentlig formål

a) I området skal oppføres skole, idrettshall, barnehage og grendehus.

b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet. For området i felt H, skal det i detaljplanen vises gang- og sykkelveg som forbindes med det øvrige gang- og sykkelvegsystem i området.

§ 5 – friområde / idrettsområde

a) Områdene skal nyttes til sport og lek.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

b) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og nyplanting bør gjennomføres der det er behov for det.

§ 6 – område for trafikkareal

a) Området skal benyttes til:
- Kjøreveger med fortau
- Gangveg / sykkelveger
- Parkering
- Snøopplag
- Kollektiv felt (busstopper m.m.)

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger, snøopplag og rabatter skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg og gang-/sykkelveg som er vist på planen.

d) Gang-/sykkelveg i felt H skal ferdigstilles når området for skole / idrett tas i bruk. Det samme gjelder gang- og sykkelveg ned gjennom det offentlige område – jfr. § 4, andre ledd.

§ 7 – spesialområde

a) Trafoer og kommunaltekniske anlegg over bakken skal godkjennes av bygningsrådet. I områdene regulert til offentlig, forretning og allmennyttige formål skal nødvendige trafoer primært innpasses i bygningen, i den grad dette er mulig.

b) Nødvendige trafo – kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 8 – fellesanlegg

a) For rekkehus, tunhus og en del av parselltomtene er garasjer og parkeringsplassene i planen vist som adskilte fellesanlegg. Hvert anlegg må anmeldes samlet og farge, utforming og detaljplassering skal godkjennes av bygningsrådet.

b) I områdene "fellesareal – lekeplasser" kan oppføres bygninger som har naturlig tilknytning til disse.

§ 9

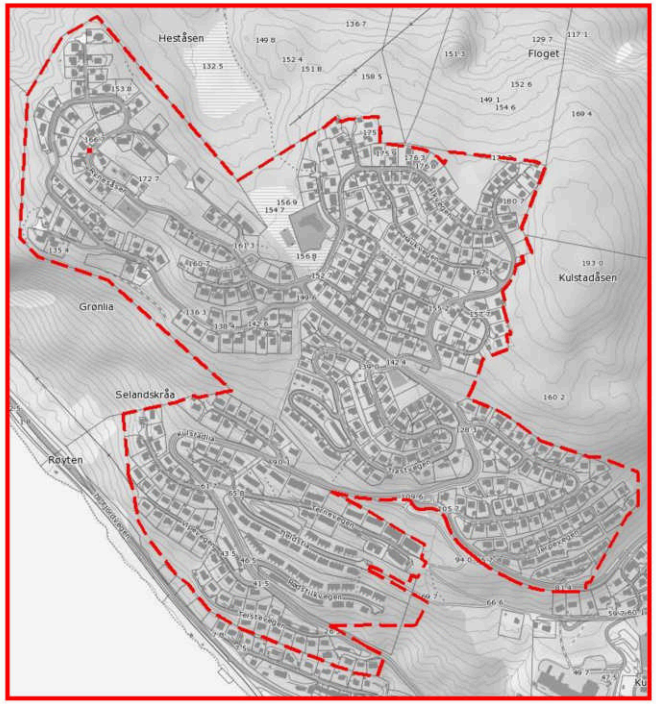
området med påskrift R1 og R2 er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978.

inngrep i området kan bare skje i samråd med UNIT – museum, etter bygningsrådets godkjenning.

Mosjøen den 17. september 1985
Stadfestet av fylkesmannen i Nordland, Bodø, 11. februar 1986

VEFSN KOMMUNE
- et steg foran

Detaljregulering for Kulstadlia
OPPSTARTSMELDING



Rød-stiplet strek markerer foreløpig plangrense, det tas forbehold om mindre justeringer i planprosessen

Dato:	**09.09.2016**
Arkivsaksnr:	**16/3885**
Planident:	**P_20171102**

Vefsn kommune, Plan og utvikling, postboks 560, 8651 Mosjøen
e-post: post@vefsn.kommune.no

1. Innhold

2. Bakgrunn for planarbeidet 2
3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner 2
4. Vefsn kommunes plansystem 3
5. Rammer for planarbeidet 3
6. Beskrivelse av planområdet 4
7. Forholdet til gjeldende arealplaner 4
8. Medvirkning og planprosess 4
9. Foreløpig fremdriftsplan 5
10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger 5
11. Tema som skal vurderes/utredes 5

2. Bakgrunn for planarbeidet

Regulerings og bebyggelsesplanene for boligområdene i Kulstad skal digitaliseres. Dette innebærer at gammel reguleringsplan tegnes digitalt i henhold til ny Plan-og bygningslov (pbl 2008).

De berørte planene er:

Planident.	Navn
102	Sørvestre del av Kulstad – felt A, B1 og B2
1B01	Kulstad felt G, 1. og 2. etappe
1B03	Kulstad felt E, 1. etappe
1B04	Kulstad, felt A
106	Kulstad, felt D, delfelt D2, delfelt D3
110	Kulstad, felt C, Jerpeveien/Hegreveien, Husgruppe Kulstad felt C
112	Kulstad felt G
113	Kulstad felt E
115	Kulstad felt E, 2. etappe

Vi velger å varsle felles oppstart av alle disse planene, men vil ved de nye detaljreguleringene også sende ut hver enkel plan på høring.

Området rundt Kulstad oppvekstsenter jobbes med som en egen prosess parallelt med digitaliseringen og inngår derfor ikke i denne oppstarten.

3. Justeringer i forhold til eksisterende arealplaner

Gjennom digitaliseringen ser vi på dagens situasjon i de ulike områdene og tilpasser de digitale planene deretter. Dette kan eksempelvis være utvidelse av boligformål, fjerning av regulert fortau som aldri ble opparbeidet m.m.

Planområdets utstrekning er vist på forsiden av oppstartsmeldingen. Plangrensene vil noen steder kunne utvides grunnet bebyggelse o.l. som har strukket seg utenfor planen.

4. Vefsn kommunes plansystem

Reguleringsplan skal være en detaljplan for et avgrenset område innenfor kommunen (områderegulering) eller for et konkret tiltak (detaljregulering), som grunnlag for blant annet utbyggingstiltak. Utforming av reguleringsplan skal ta utgangspunkt i føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel og arealpolitiske retningslinjer.

Ny arealplan for området utarbeides som detaljregulering.

5. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er underlagt nasjonale, regionale og lokale føringer.

Nasjonale føringer for planarbeidet
Mål og rammer for den nasjonale politikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, rikspolitiske bestemmelser, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv. Disse mål og rammer skal legges til grunn for kommuner, fylkeskommuner og statlig fagmyndighet i deres planlegging og forvaltning. Etter plan- og bygningslovens § 9-3 har fylkesmannen og andre statlige sektormyndigheter ansvar for å følge opp målene og rammene ovenfor kommunene.

Avvik fra retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelser til kommunale planer fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet.

- Rikspolitiske bestemmelser (RPB) og rikspolitiske retningslinjer (RPR) er formell instruksjon til myndighetene og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkeltsaksbehandling etter loven.

Plan- og bygningsloven av 2008 legges til grunn for planarbeidet. Plankart og bestemmelser skal utformes i henhold til gjeldende kartforskrift og SOSI – standarder.

Regionale føringer for planarbeidet
Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025 med arealpolitiske retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet i den grad denne reguleringsplanen berøres av denne.

Avvik fra retningslinjene om arealbruk i fylkesplan og fylkesdelplaner kan gi grunnlag for innsigelse fra fylkeskommunen, nabokommune eller statlig fagmyndighet til kommunale planer.

Lokale føringer for planarbeidet
Kommuneplanens samfunnsdel 2009 – 2019, med delplaner og arealpolitiske retningslinjer legges til grunn for arealplanleggingen.

Andre aktuelle lokale planer:

- *Klima- og energiplanen*, vedtatt februar 2009
- *Kommunedelplan for folkehelse "Fresk og attraktiv kommune" Folkehelseplan,* vedtatt juni 2014
- *Handlingsplan for trafikksikkerhet 2011 – 2015,* vedtatt november 2011

6. Beskrivelse av planområdet

Kulstadlia er et boligområde ca. 4 km nord for Mosjøen sentrum, med avkjøring fra nord via E6 og fra nordvest via FV 78. Området ligger sør-vestvendt og strekker seg fra 5 m.o.h til ca. 170 m.o.h. Utbyggingen av Kulstadlia startet på slutten av 1970-tallet med de nederste områdene. På 80-tallet fortsatte utbyggingen videre oppover i området, og det siste boligfeltet ble utbygd på 2000-tallet i Rynesåsen, øverst i Kulstadlia. På 1990-tallet ble det også etablert barnehage og barneskole i den nordøstre delen av Kulstadlia, og på 2000-tallet ble det bygd barnehage på Rynesåsen.

Planområdene omfatter boliger, barnehage, lekeplasser, friområder, m.m.

7. Forholdet til gjeldende arealplaner

Digitaliseringen tar utgangspunkt i eksisterende reguleringsplaner, men planenes avgrensning kan noen steder bli utvidet.

8. Medvirkning og planprosess

Planprosessen omfatter:

- Samarbeid med berørte offentlige myndigheter
- Høring, evt møter med berørte parter
- Politisk behandling

Ihht Plan- og bygningslovens § 3-2 har alle offentlige organer rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller egne planer og vedtak, og skal gi tiltakshaver beskjed om forhold som kan ha betydning for planleggingen. Jfr. § 5-5 vil retten til å fremme innsigelse mot planforslag bortfalle dersom deltakelse etter § 3-2 ikke er oppfylt.

Det skal legges opp til at berørte parter får god informasjon om når i prosessen man har mulighet til å påvirke planutformingen. I utgangspunktet har berørte parter to muligheter til å fremme sitt syn på saken:

- **Første mulighet** har partene når planoppstart annonseres. Oppstartmelding legges ut sammen med annonsering av planoppstart. Her kan alle parter komme med innspill til hvilke tema som bør utredes i planarbeidet.

- **Andre mulighet** er når planforslaget er utarbeidet og legges ut til offentlig ettersyn (høring). Her får partene mulighet til å komme med uttalelser/merknader til planforslaget og de utredninger som er gjort.

Etter offentlig ettersyn vil planen bli fremmet for politisk sluttbehandling.

9. Foreløpig fremdriftsplan

Måned / Aktivitet	SEP 2016	OKT 2015	NOV 2015	DES 2015	JAN 2015	FEB 2015	MAR 2015
Annonsert planstart							
Frist for innspill							
Utarbeiding av plan							
1. gangs behandling							
Offentlig ettersyn							
Merknads-behandling							
2. gangs behandling							
Planvedtak							

10. Planens forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Planarbeidet omfatter hovedsakelig digitalisering av eksisterende reguleringsplaner. Digitaliseringen vurderes til ikke å omfatte konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredning for planer etter Plan-og bygningsloven.

11. Tema som skal vurderes/utredes

- **Trafikk**: Det er i dag avvik mellom bygd veg og regulert veg. I planprosessen kan det bli justering av vegareal.

- **Fellesarealer**: I gjeldende regulerings-og bebyggelsesplaner er det regulert fellesarealer for lek og parkering/ garasjeanlegg uten at det fremgår av bestemmelsene hvem disse er felles for. I tillegg har flere av friområdene blitt brukt av privatpersoner til lagring av materiale, søppel, o.l. Dette er forhold vi ønsker å avklare gjennom nye detaljreguleringer.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

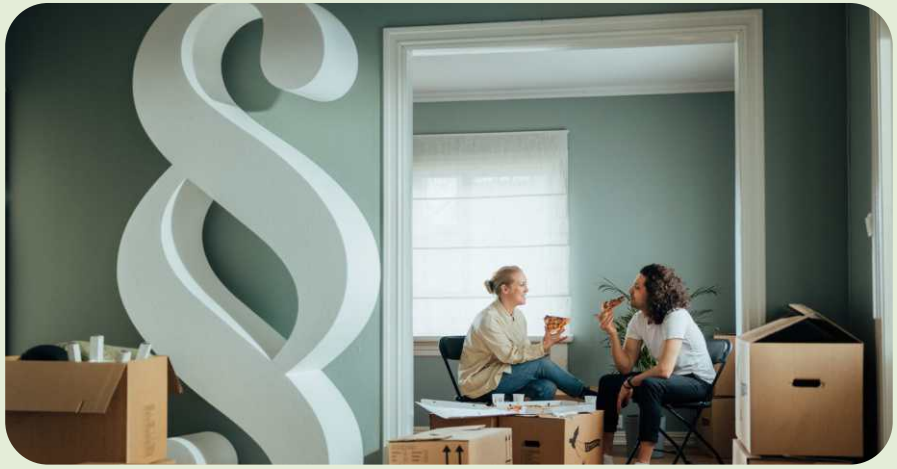
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

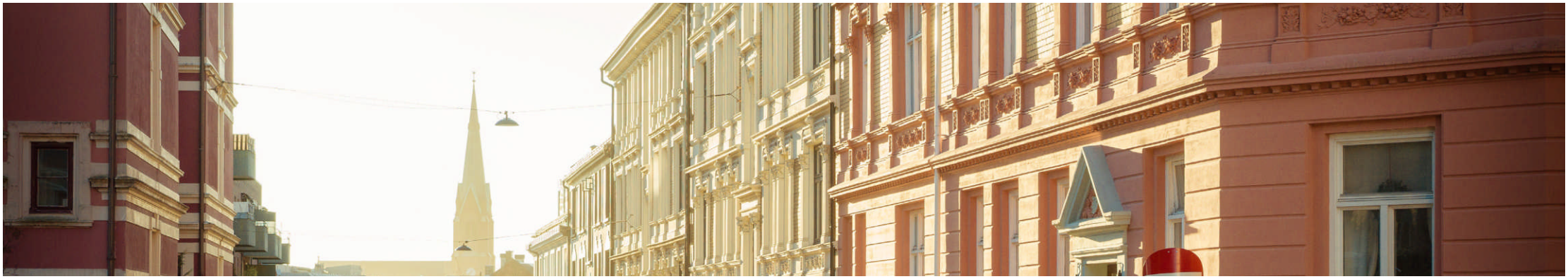
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

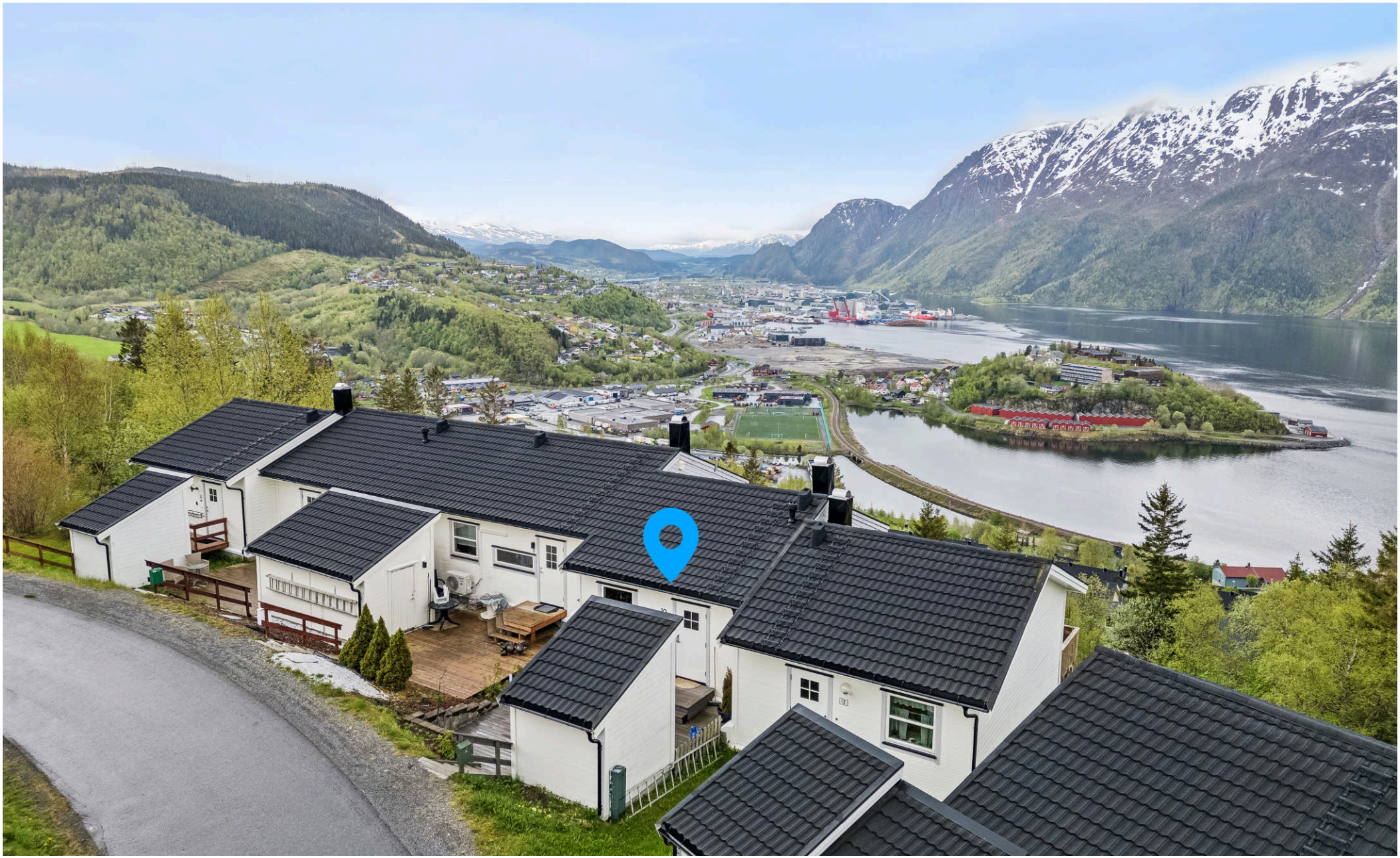
Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



Kulstad II er et veldrevet borettslag som har en godt vedlikeholdt bygningsmasse, til glede for årene som kommer.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 15250053 / Jan Øyvind Westby, tlf. 907 11 659
Rypevegen 10, 8665 Mosjøen.
Andelsnr. 31 i KULSTAD 2 BORETTSLAG, org.nr. 950274832, VEFSN kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 15250053
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.06.2025

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

907 11 659
jan.westby@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mosjøen
Strandgata 31-33, 8656 Mosjøen

eiendomsmegler1.no