

Setsåbakken 2. 8200 Fauske

notar

SENTRUMSNÆR RIMELIG OG FLOTT 2 ROMS ANDELSLEILIGHET



Prisantydning Kr 1 790 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 57/57 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Setsåbakken 2. Fauske

Sentrumsnær, rimelig og flott 2 roms andelsleilighet m/terrasse i Setsåbakken 2.

Hvitevarer medfølger. Parkeringsplass v/boligen

Adresse	Setsåbakken 2 8200 FAUSKE
Prisantydning	Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld	Kr 46 638,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 1 846 628,-
Fellesutgifter	Kr 5 149,-
BRA-i/BRA Total	57/57 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1995
Soverom	1
Etasje	1

Flott, romslig og innholdsrik 2 roms hjørneleilighet på bakkeplan med sørvestvendt terrasse, nyoppført i 2019, som gir en fin utsikt utover fjorden. Ligger i underetasjen i en kors delt 4 -manns bolig. Egen biloppstillingsplass. Felleskostnad kr. 5.149.- pr. mnd. Andelen har lav fellesgjeld, kr. 46.638.-. Leiligheten er på 57kvm. Inneholder entrè, gang, bad, ett soverom, stue kjøkken og bod. Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Parkett på gulv i gang, stue og kjøkken ble lagt i 2018 og gulvvarme ble montert i gang og stuen. Kjøkkeninnr. m/ glatte fronter, benkeplate av laminat, 120L vvb i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Løst kjøle/frys, oppvaskmaskin og stekeovn/komfyr, medfølger. Her har du gangavstand til Fauske sentrum. Leiligheten holder alminnelig god standard. Velkommen.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	28
Vedlegg	30
Budgivning	103

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Flott hjørneleilighet med egen parkeringsplass ved siden av Foto: EFKT. Fotograf Tom Antonsen



Entré med inngangsdøren



Fra entreen videre mot gang



Gang frem mot bad og bod



Baderommet med innredning



Bad med dusjkabinett og opplegg vaskemaskin



Flott soverom- Illustrativt bilde



Kjøkken -kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og stekeovn/komfyr, medfølger



Del av kjøkken i hvit utførelse



Flott stue med god utsikt- illustrativt bilde



Romslig og lys stue som gir gode muligheter for møblering



Flott stue med god utsikt- illustrativt bilde



Stuedel med åpen løsning mot kjøkken samt til entreen



Bod med god hylleplass



Uteområde med god utsikt



Terrasse

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Setsåbakken borettslag ligger meget flott til på et lite høydedrag like sør for Fauske sentrum(ca 300 meter). Her har du gangavstand inn til sentrum og stedets fasiliteter. Fra leiligheten har du fin utsikt i sørlig retning over Fauskevika med gode lys og solforhold. Ligger noe tilbaketrukket fra trafikkert vei, slik at trafikkstøy er begrenset. Ligger i et rolig, attraktivt og veletablert boligområde.

Fauske by har et godt utvalg av butikker(AMFI senteret og frittstående butikker) som ligger i sentrum og ved Fauske Handelpark, ca. 2 km nord for sentrum.

ADKOMST

Adkomst fra E - 6 ved direkte avkjørsel til Setsåbakken via gang og sykkelvei. Se vedlagte kart for vei og adkomstbeskrivelse. boligen er merket med Notar til salgs skilt.

Visnings skilt blir utplassert ved annonserte visninger



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE

OPPDRAKSNUMMER

7-0082/25

SELGER

Asbjørg Laurine Kristensen

MATRIKKELE

, andelsnr. 3 i Setsåbakken Borettslag med orgnr.: 968120409 i Fauske kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Det er ikke oppgitt årlig forbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

I henhold til utført energiattest er følgende mottatt: Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt. Beregnet vektet levert energi i normert klima:

Pr. KVM pr. år 248,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima:

Pr. KVM pr. år 314,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år:

17 945 kWh

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at ovenstående her hentet fra vedlagte energiattest og megler tar forbehold om at de oppgitte tall/beregninger, kan være mangelfulle eller feil

TOMT

Eiet tomt på 2.790 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er 2790 kvm og eies av borettslaget. (Borettslaget har 2 tomteparseller med gnr. 103 bnr. 1537, til sammen utgjør dette 2790kvm)

Asfaltert innkjørsel. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med flate partier fremfor inngangene.

Treplatt på terreng fremfor inngangsparti. Tomtearealet gjelder for hele borettslaget og er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.11.2025. utført av Jan Eirik Olsen v/ Fausketakst AS.

BYGGEÅR

1995

BYGGEMÅTE

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak · Det må foretas lokal utbedring

Dører: Leiligheten har teak hovedytterdør. Vurdering av avvik: · Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak
· Det må foretas lokal utbedring

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har slettmalte overflater med brystningspanel i enkelte rom. Innvendige tak har slettmalte himlingsplater. Overflater er stort sett fra byggeårene og har normal bruksslitasje. Gulv i stue, kjøkken og gang ble lagt i 2018 Vurdering av avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak · Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Konsekvens/tiltak · Tiltak: Ingen tiltak er foreløpig nødvendig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører vedlikeholdes eller utskifting.

Overflater- Innredning- kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat med nedfelt oppvaskkumme. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen har normal bruksslitasje. Vurdering av avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og bruksslitasje. Konsekvens/tiltak · Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Avtrekk kjøkken: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje. Konsekvens/tiltak · Tiltak: Ingen tiltak er foreløpig nødvendig.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane lokalisert i kjøkkenskap. 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. · I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Vurdering av avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. 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 er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Varmtvannstanken: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i hjørne på kjøkkeninnredning. Vurdering av avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke mulighet for kontroll av VVB pga. plassering. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak · Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker

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 eiltisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset og innvendig kledd med plater. Vurdering av avvik:
· Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vedlikehold er normalt borettslagets ansvar. Konsekvens/tiltak · Lokal utbedring må utføres.
Fasade/ grunnmur bør vedlikeholdes.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.
Badet har belegg på gulv og malerstrie på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, gulvtoalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er montert elektriske varmekabler i gulv, men disse fungerte ikke ved befaring.
Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Vurdering av avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak/våtrom/bad; Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.
Badet har belegg på gulv og malerstrie på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, gulvtoalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er montert elektriske varmekabler i gulv, men disse fungerte ikke ved befaring. Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Vurdering av avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan

føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann. Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Platt på terreng fremfor inngangsparti. Vurdering av avvik: · Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Bad: Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Oppussing må likevel forventes i nær fremtid.

Terrengforhold. Terrengtet rundt bygningen er skrående og opparbeidet flatt fremfor inngangsparti.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser at det foreligger tilstandsrapport. Egenerklæringen er fylt ut og vedlegges. Egenerklæringen er signert første gang 11.12.2025. Selger opplyser at det ikke er endringer på egenerklæringen pr. 24.06.2026.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2018: Nytt gulv i stue, kjøkken og gang, (varme i gulv i gang og stue) samt malte overflater. Nytt dusjkabinett på bad. Utvidet platt /terrasse, nyoppført i 2019, fremfor inngang.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2018

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommuneplanens arealdel. - Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. - Ikrafttredelsesdato: 30.04.2018. - Plannavn: Kommunedelplan for Fauske sentrum
Reguleringsplan: Endelig vedtatt arealplan. - Plannavn: Fauske østre del 1. - Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst. - Ikrafttredelsesdato: 02.07.1998
Kommunedelplan for Fauske sentrum
Reguleringsformål: Formål: Boliger. - Feltbetegnelse: B21.

OPPVARMING

Det er ikke etablert ildsted. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabel i gulv i stue, gang og bad.
Takstmann opplyser følgende: Det er montert elektriske varmekabler i gulv på badet, men disse fungerte ikke ved befaring.

Dersom det er beboelsesrom i boligen som ikke har fastmonterte varmekilder (ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner), uansett festemåte, så følger dette heller ikke med. Dette avviker fra bransjenormen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligselskapet har fiberaksess via Signal, dette er inkludert i felleskostnaden, men selve abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

PARKERINGSFORHOLD

Andelen er en hjørneleilighet og denne disponerer en parkeringsplass som ligger ved siden av leiligheten

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Området rundt er bebygget med eneboliger og andelsboliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

I Fauske finner du både offentlige og private barnehager. Utdrag fra 3 offentlige barnehager. Vestmyra barnehage har totalt 3 avdelinger. 2 for barn i alderen 3-6 år og 1 for barn i alderen 0-3 år. Totalt gir vi tilbud til 45 barn. Vestmyra barnehage er godkjent som Helsefremmende barnehage

og Trafikksikker barnehage.

Hauan barnehage er en liten barnehage med 30 plasser fordelt på 2 avdelinger. Vi holder til i Hauan med utsikt mot Saltenfjorden og grenser mot skogen.

Barnehagen har to avdelinger: Ole Brumm for barn fra 3-6 år (18 plasser). Tussi for barn fra 0-3 år (6 plasser) Hauan barnehage er en liten og oversiktlig barnehage med tilhørighet til naturen.

Erikstad barnehage. Vi holder til på stranda, ca. 2 km vest for Fauske sentrum. Er en fem avdelings barnehage med 3 avdelinger for barn i alderen 0-3 år og to avdelinger for barn i alderen 3-6 år.

I tillegg er det flere private barnehager. Besøk hjemmesiden: www.fauske.kommune.no for ytterligere opplysninger

Skoler:

Finneid skole/nærmiljøsentre ligger flott til på Finneid. Skolen har et nytt oppgradert lekeareal i tillegg til at skolen ligger nært opp mot et attraktivt turområde, lysløype og fotballbane.

Skolen har skoleåret 2019-20 114 elever fordelt på 1. til 4. trinn. Fra 5. trinn flytter elevene over til Vestmyra skole. Vestmyra skole ligger i sentrum av Fauske kommune i Hegreveien 14 mellom Fauske idrettshall og Fauske videregående skole. Skolen ble ferdigstilt høsten 2016 - og er en av Norges fineste skoler. Uteområdet sto ferdig høsten 2017. Elevene kan nå benytte seg av mange aktiviteter i umiddelbar nærhet av skolen. Idrettshall, SKS-arena og Klungsetmarka er nærmeste naboer. - Skolen har ca. 635 elever fordelt på 1. til 10. trinn, i år er vi totalt 24 klasser. Vestmyra skole er mottakerskole for elever fra Finneid skole fra 5. trinn. - Skolen har en egen avdeling for elever med norsk som andrespråk; NOA-avdelingen. Vestmyra skole har elever fra mange ulike nasjoner. Ovenstående her hentet fra Fauske kommune sin hjemmeside, her finner dere også adresser og telefonnummer: www.fauske.kommune.no

Fauske har et veletablert idrett og organisasjonsliv og rikt kulturliv. Besøk gjerne kommunen sin hjemmeside: www.fauske.kommune.no

Her finner du også en flott oversikt over de flotte turområdene som er tilgjengelig, sommer som vinter

Skolekrets

SKOLEKRETS

Fauske

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er daglige bussavganger mellom Rognan - Fauske - Bodø og retur. I tillegg er det gode pendlermuligheter med agendatoget som går mellom Rognan - Fauske - Bodø og retur.

ADGANG TIL UMLEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i enden av et rekkehus.

Inneholder: Entrè, gang, bad, ett soverom, stue kjøkken og bod. Mindre terrasse foran inngangspartiet som ble nyoppført i 2019

STANDARD

Borettslag bestående av 12 andelsleiligheter som ble oppført i 1995. Denne leiligheten er en hjørneleilighet i første etasje og som har egen parkeringsplass rett utenfor

Entrè og gang har belegget og parkett på gulvet (parkett lagt i 2018). Gulvvarme montert. Brystningspanel og malte tapet/strier på vegger. Malte takflater. I gangen er det montert sikringsskap med automatsikringer og overbelastningsvern. Samsvarserkæring fra ISE ifbm. installering av AMS måler 05.12.17.

Boden er i enden av gangen og har belegget på gulvet, malte vegger og tak. Diverse hyller montert

Baderommet har belegget på gulv og malerstrie på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, gulvtoalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er montert elektriske varmekabler i gulv, men disse fungerte ikke ved befaring

Soverommet er med belegget på gulvet. Malt tapet/strier og malt tak. 3 garderober.

Stuen er med parkett på gulvet (lagt i 2018). Gulvvarme montert. Malt tapet/strier på vegger. Malt tak.

Kjøkkenet har gulvflater med parkett som ble lagt i 2018. malte vegger. Flislagt overgang mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter og benkeplaten av laminat, med nedfelt oppvaskumme. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Løse hvitevarer som medfølger er: Kjøl/frys fra Bosch. Oppvaskmaskin fra Electrolux og stekeovn m/ komfyrtopp, type Gorenje.

Gulv i stue, kjøkken og gang ble lagt i 2018. Det ble da montert gulvvarme i gang og stue

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen lokalisert i kjøkkenskap. Det er avløpsrør av plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i hjørne på kjøkkeninnredning. El. fordelingsskap montert på vegg i gang. Skapet har sikringer fra byggeåret.

Leiligheten holder alminnelig god standard.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Løst kjøle/frysenskap type Bosch. Oppvaskmaskin type: Electrolux. Stekeovn og komfyr , type Gorenje

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 57 m²
BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Byggetegninger: Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Deler av bod er tatt i bruk som gangarealer.

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

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Krav for rom til varig opphold. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 790 000,-

VERDITAKST

Kr 1 800 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er medregnet i felleskostnadene iht.
regnskapet.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 149,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene dekker ordinær drift, herunder
kommunale avgifter, eiendomsskatt, eventuelle
fellestjenester og forretningsførsel i tillegg til ytre
vedlikehold av fellesarealer og boligmasse og annet
ordinær drift. Boligselskapet har fiberaksess via Signal.
Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv
av eier.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 476 450,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 907 801,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Ligningsverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator,
gjelder for 2025 og vi tar forbehold om at den kan være feil.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av
formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen
beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller
lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler
kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på
tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli
endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i
skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet
eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og
deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av
beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert
bosatt, mens sekundærbolig menes alle andre eiendommer
herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og
utleieobjekter.

For mer informasjon se skatteetaten.no/person/

OMKOSTNINGER

kr. 1 790 000,- (Prisantydning)

kr. 46 638,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 836 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 846 628,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett
pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/
gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum

samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

2006/5757-2/201 03.10.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

GRUNNBOKSDATO

09.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP0003244169

OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 12 enheter og har sentral beliggenhet på Fauske. Leiligheten ligger i underetasjen i en kors delt 4 -manns bolig

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

Styreleder i borettslaget er Lotte Olufsen. telefon: 90139513
E- post: setsaabakken@mittnobl.no

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører

Hva er en andelsleilighet i et borettslag:

En andelsleilighet (borettslagsleilighet) er en bolig der du kjøper en andel i et borettslag, noe som gir deg en eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Selve borettslaget eier

eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har boret der.

Styreleder opplyser følgende: Styret har ikke noen vedtak for 26. Men kan forekomme. Skal undersøke pris for nye dører og vinduer til hele borettslaget. Finnes ingen regler om dyr i borettslaget.

Har ikke vært snakk om og montere ladere til elbil.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 46 638,- pr. 31.12.2025

FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Det betales både renter og avdrag på fellesgjelden

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 45408376436, Sparebank 1 Nord Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 09.02.2026: 559 663

Andel av saldo: 46 639

(siste termin 30.03.2044)

Flytende rente

ANDEL FORMUE

Kr. 44 647,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap 2024:

Inntekter: kr. 710.292.-. Kostnader: kr. 417.908.-.

Rentekostnader: kr. 37.025.-. Resultat 31.12.2024: kr. 380.000.-

Budsjett 2025

Inntekter : kr. 748.000.-. Kostander: kr. 388.265.-.

Rentekostnader: kr. 36.469.- Resultat pr. 31.12.2025: kr. 323.394.-

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i

Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke

måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget. De eksakte beløpsgrensene avhenger av avtalen som er inngått mellom partene

FORRETNINGSFØRER

NOBL

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Referert i vedtektenes punkt med § 3:

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

En andelseier kan bare eie en andel i borettslaget. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen kan skifte eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Vi henviser til vedlagte vedtekter.

Ansiennitetsregler: forkjøpsretten:

- 1 - Intern forkjøpsrett.
- 2 - Storbyansiennitet
- 3 - Andel i boligbyggelaget

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler

Hvis noen tar leiligheten på forkjøpsrett, må den som benytter seg av forkjøpsretten, betale gebyr for forkjøpsrett på kr. 8.406.-

GEBYR FORKJØPSRETT

8406

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjenning av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Vedtektenes punkt 4 (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. Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Mønster dokument fra NBBL 19.01.2004. Vedtekter for Setsåbakken borettslag org nr 968120409

Tilknyttet Boligbyggelaget Nobl vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.12.1993, endret den 19.06.25

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

(1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

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

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

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

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Utdrag fra vedtektene: Vedlikehold. 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren 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. utdrag slutt. Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så

snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsgjøring, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videregjøre eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp. (1X Folketrygdens grunnbeløp er for øyeblikket kr. 130.160.-)

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivingen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

25.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	14 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og

kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av

budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



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.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SETSÅBAKKEN 2

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Grunnkart

Selgers egenerklæring

Boliginformasjon fra Nobl(forretningsfører)

Vedtekter borettslaget

Innkalling til generalforsamling 2025,
med vedlegg og protokoll

Energiattest

Informasjon-Trygg bolighandel

Infoark- løsøre og tilbehør

Informasjon boiliggjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Nabolagsprofil

Setsåbakken 2 - Nabolaget Fauske sentrum/Olderen - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige

Offentlig transport

🚏 Ankerske	3 min 🚶
Linje 472, 481, 499	0.3 km
🚏 Fauske stasjon	10 min 🚶
Linje F7, R75	0.8 km
✈ Bodø lufthavn	55 min 🚗

Skoler

Fauske mottaksskole (1-10 kl.)	16 min 🚶
59 elever, 3 klasser	1.2 km
Vestmyra skole (1-10 kl.)	23 min 🚶
582 elever, 50 klasser	2 km
Fauske videregående skole	21 min 🚶
500 elever, 27 klasser	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Fauske Supercharger	4 min 🚶
🚗 Fauske Hotell	6 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

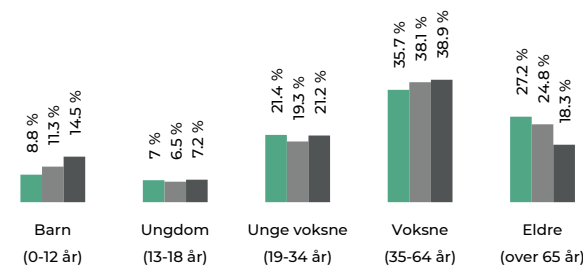
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fauske sentrum/Olderen	1 420	870
Strømnes	4 339	2 403
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hauan barnehage (2-5 år)	16 min 🚶
25 barn	1.2 km
Lynghelia barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
73 barn	1.8 km
Vestmyra barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
42 barn	2.3 km

Dagligvare

Bunnpris Fauske	7 min 🚶
Søndagsåpent	0.6 km
Coop Mega Fauske	9 min 🚶
PostNord	0.8 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Gateparkering

Lett 86/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100

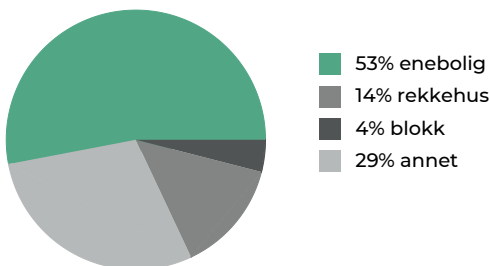
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

⚽ Hauanbanen	15 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
⚽ Fauske vidergående skole	20 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.6 km	
🚴 Feel24 Fauske	6 min	🚶
🚴 SKY Fitness Fauske	8 min	🚶

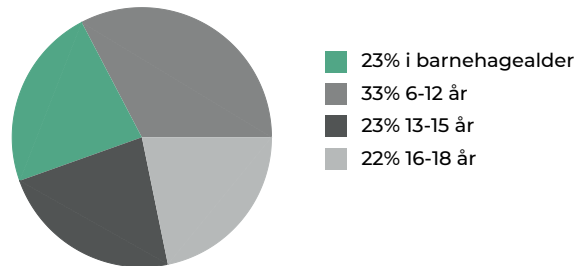
Boligmasse



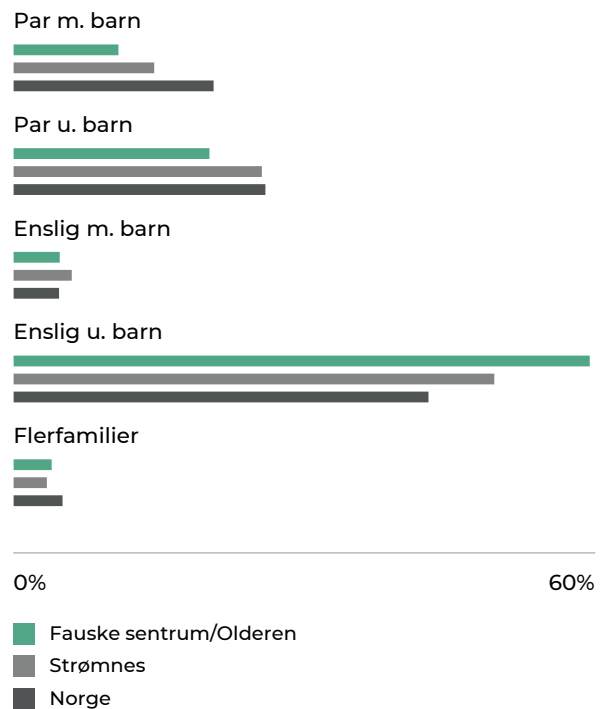
Varer/Tjenester

📦 AMFI Fauske	7 min	🚶
📦 Apotek 1 Fauske	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

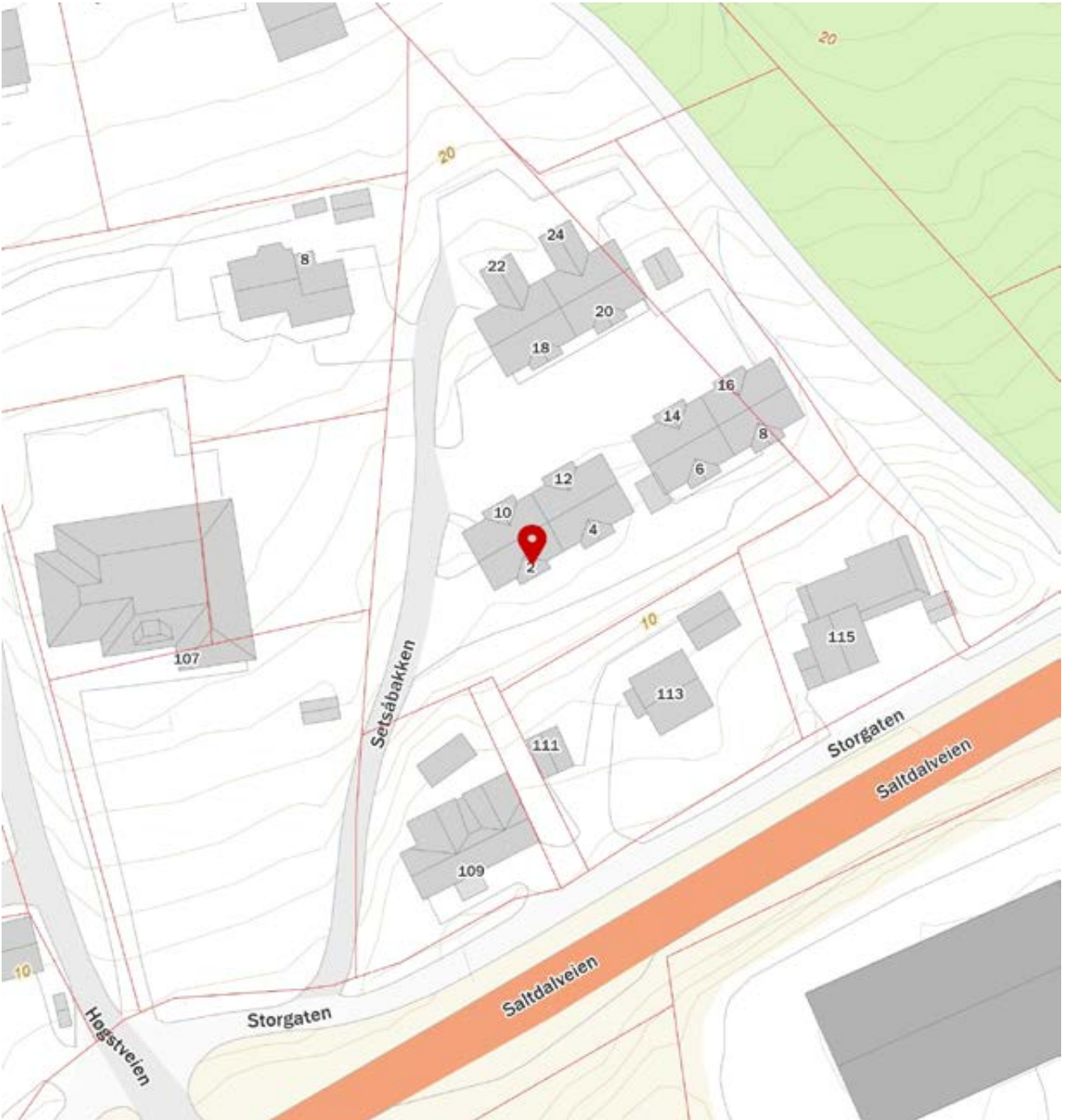


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Kommunedelplan

Kommuneplan

Detaljeringszone

Planidentifikasjon 3015005

Detaljeringsplan Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Hensynsnummer ID1990001

Vis i kart [Planregulering](#)

Reguleringsplaner

Reguleringsplan

Planidentifikasjon 1990001

Vertikalnivå På grunnnivannovne rflate

Planstatus Endelig vedtatt areal plan

Plannavn Faulke østre del 1

Planbestemmelse Med bestemmelser om egen leket

Ikrafttredelsesdato 02.07.1998

Lovsreferanse PBL 1365 eller lov

Vis i kart [Planregulering](#)

Reguleringsformål

Planidentifikasjon 1990001

Vertikalnivå På grunnnivannovne rflate

Formål Boliger

Feltbetegnelse B21

Grunnkart 103/109. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE

 FAUSKE kommune

 gnr. 103, bnr. 109

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 29.11.2025

Oppdragsnr.: 20327-1305

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: IT8394

Autorisert foretak: Fausketakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Eirik Olsen



FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

FauskeTakst AS

FauskeTakst AS er et etablert takstforetak med kontor i Trivselsveien 98 på Venset i Fauske kommune. Selskapet ledes av Jan Eirik Olsen, autorisert Takstingeniør siden 2011, med ca. 30 års bred erfaring fra byggebransjen. Han innehar både fagbrev som tømmer og Mesterbrev, noe som gir et solid praktisk og teoretisk grunnlag for vurdering av bygg og eiendom. Vi tilbyr pålitelige og faglig solide tjenester innen teknisk vurdering og verdsettelse av eiendom:

Verdi og Tilstandsvurdering av bolig og fritidseiendom.

Verditaksering av tomt.

Skade- og naturskadetaksering av bygg

Uavhengig kontroll og oppfølging av byggelån.

Som medlem av Norsk Takst følger vi bransjens strengeste krav til kvalitet, uavhengighet og kompetanse. Dette gir deg som kunde trygghet for at arbeidet utføres etter gjeldende standarder, med moderne verktøy og oppdatert fagkunnskap.

Vi påtar oss oppdrag i hele Salten-regionen, inkludert:

Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.



Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

post@fausketakst.no

977 26 314



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- tilleggbygg 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslaget består av 12 enheter og har sentral beliggenhet på Fauske.

Leiligheten ligger i underetasjen i en kors delt 4-manns bolig og er i alminnelig god stand. Noe oppussing kan likevel forventes. Se punkter i rapport

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak utført som saltak med taksperrer/takstoler og bordtak. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Bygget har plast takrenner og beslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har teak hovedytterdør.

Platt på terreng fremfor inngangsparti.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har slettmalte overflater med brystningspanel i enkelte rom. Innvendige tak har slettmalte himlingsplater.

Overflater er stort sett fra byggeårene og har normal bruksslitasje. Gulv i stue, kjøkken og gang ble lagt i 2018.

Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag opp mot boenhet over.

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

Vegg mot øvre side av bygget, er under terreng og veggen er innvendig kledd med malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vegg i bod, men det var ikke mulighet å måle fukt i bunnsvill pga. konstruksjonens utførelse.

Leiligheten har malte glatte innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulv og malerstrie på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, gulvtoalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er montert elektriske varmekabler i gulv, men disse fungerte ikke ved befaring.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full

oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.

Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Oppussing må likevel forventes i nær fremtid.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat, med nedfelt oppvaskkumme. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredningen har normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane lokalisert i kjøkkenskap.

Det er avløpsrør av plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i hjørne på kjøkkeninnredning.

El. fordelingsskap montert på vegg i gang. Skapet har sikringer fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset og innvendig kledd med plater.

Terrenget rundt bygningen er skrående og opparbeidet flatt fremfor inngangsparti.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

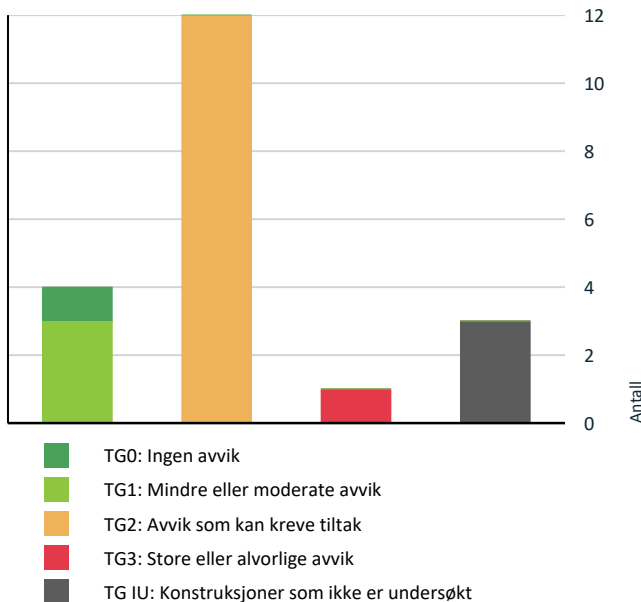
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Deler av bod er tatt i bruk som gangarealer.

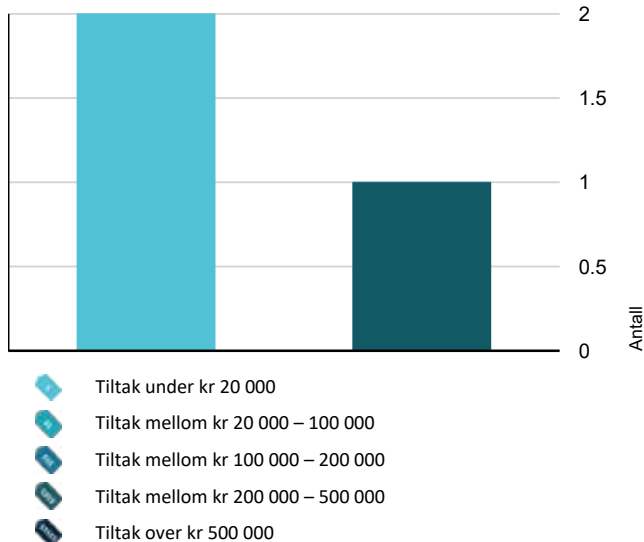
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten var møblert og bebodd ved befaring.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hoved konstruksjon og fellesarealer er delvis eller enkelt beskrevet uten tilstandsvurdering. Da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke mulighet for kontroll av VVB pga. plassering. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
El. fordelingskap montert på vegg i gang. Skapet har sikringer fra byggeåret.
Selger opplyser at det er ettermontert gulvvarme i stue og gangen, når nye gulv ble lagt i 2018.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Vedlikehold er normalt borettslagets ansvar.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er avvik:
Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten var møblert ved befaring.

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

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt, men noe oppussing må forventes. Bygget er varierende vedlikeholdt utvendig.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Nytt gulv i stue, kjøkken og gang med malte overflater. Det ble lagt gulvvarme i stue og gang. Nytt dusjkabinett på bad. Utvidet platt på terreng fremfor inngang.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Bygget har plast takrenner og beslag, samt heldekkende metallbeslag over gjennomføringer i yttertaket.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak utført som saltak med taksperrer/takstoler og bordtak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Karmer må vedlikeholdes for å forhindre ytterligere skade, og for å øke levetiden. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vinduskarmer utvendig slitt

TG 2 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren må vedlikeholdes for å øke levetiden. Vedlikehold og utskifting er normalt borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ytterdør fra byggeåret



Gang

TG III Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platt på terreng fremfor inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har slettmalte overflater med brystningspanel i enkelte rom. Innvendige tak har slettmalte himlingsplater.

Overflater er stort sett fra byggeårene og har normal bruksslitasje. Gulv i stue, kjøkken og gang ble lagt i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold kan forventes.



soverom



Stue/kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag opp mot boenhet over.

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og parkett. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vegg i bod, men det var ikke mulighet å måle fukt i bunnsvill pga. konstruksjonens utførelse.



Ikke mulighet å utføre fuktmåling i bunnsvill

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er foreløpig nødvendig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører vedlikeholdes eller utskifting.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er byggeforskrifter fra før 1997 som legges til grunn for vurderinger og ingen dokumentasjon foreligger.

Badet har belegg på gulv og malerstrie på vegger. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, gulvtoalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er montert elektriske varmekabler i gulv, men disse fungerte ikke ved befaring.

Rommet har fungert greit til nå, hvor dusjvann går direkte til sluk via dusjkabinett. Men pga. alder på slukløsning og forventet levetid på overflater og skjulte konstruksjoner, vil våtrommet stå foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad fra byggeår



Sprekk i skjøte på gulvbelegg.
Gulvbelegg har misfarging etter varmekabler.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Oppussing må likevel forventes i nær fremtid.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat med nedfelt oppvaskumme. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Innredning fra byggeår



Liten avvik i skjøte på benkeplate



Svertesopp mellom benkeplate og beslag

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes også på bakgrunn av alder og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er foreløpig nødvendig.



Ventilator fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekrane lokalisert i kjøkkenskap.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kopper vannrør og stoppekran i kjøkkenskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må påregnes på sikt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert i hjørne på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke mulighet for kontroll av VVB pga. plassering. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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



VVB innebygget i kjøkkeninnredning

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El. fordelingskap montert på vegg i gang. Skapet har sikringer fra byggeåret.

Selger opplyser at det er ettermontert gulvvarme i stue og gangen, når nye gulv ble lagt i 2018.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Gulvvarme på badet fungerer ikke.
7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 På generelt grunnlag anbefales det at elektriske anlegget bør kontrolleres av elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Leiligheten er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert brannslange i kjøkkenbenk og røykvarsler.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Slokkeutstyr er ikke funksjonstestet.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet.



Riss i utvendig puss

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengen rundt bygningen er skrående og opparbeidet flatt fremfor inngangsparti.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av antatt leirholdige masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset og innvendig kledd med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Vedlikehold er normalt borettslagets ansvar.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fasade/ grunnmur bør vedlikeholdes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		1 750 000
Tillegg for andel fellesformue	+	47 022
Konklusjon markedsverdi		1 800 000

Markedsvurdering

Markedsvurderingen er en helhetlig vurdering av boligens standard, beliggenhet, opparbeidelseskostnader og attraktivitet. Med bakgrunn i dette, samt gjennomsnittspriser fra eiendomsverdi, settes markedsverdi som angitt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Malmveien 5 B ,8208 FAUSKE 41 m ² 1966 1 sov	16-09-2025	1 150 000	1 150 000	829 046	1 979 046	48 269
2 Malmveien 1 ,8208 FAUSKE 0 m ² 1960 1 sov	12-11-2025	1 600 000	1 550 000	353 574	1 903 574	46 429
3 Sjønståveien 8 B ,8208 FAUSKE 55 m ² 1992 1 sov	21-09-2025	2 040 000	2 010 000	74 203	2 084 203	37 895
4 Setsåbakken 10 ,8200 FAUSKE 59 m ² 1995 1 sov	12-05-2020	1 680 000	1 920 000	191 367	2 111 367	35 786
5 Setsåbakken 18 ,8200 FAUSKE 48 m ² 1995 1 sov	06-10-2020	1 180 000	1 300 000	191 365	1 491 365	31 070
6 Setsåbakken 2 ,8200 FAUSKE 53 m ² 1995 1 sov	27-05-2018	1 260 000	1 200 000	242 667	1 442 667	27 220
7 Setsåbakken 8 ,8200 FAUSKE 51 m ² 1995 1 sov	14-11-2022	1 100 000	1 125 000	117 986	1 242 986	24 372
8 Sjøgata 78 ,8200 FAUSKE 89 m ² 1987 3 sov	17-01-2022	2 400 000	2 300 000		2 300 000	24 211

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel fellesutgifter pr mnd.	Kr.	60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 550 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	330 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	330 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

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

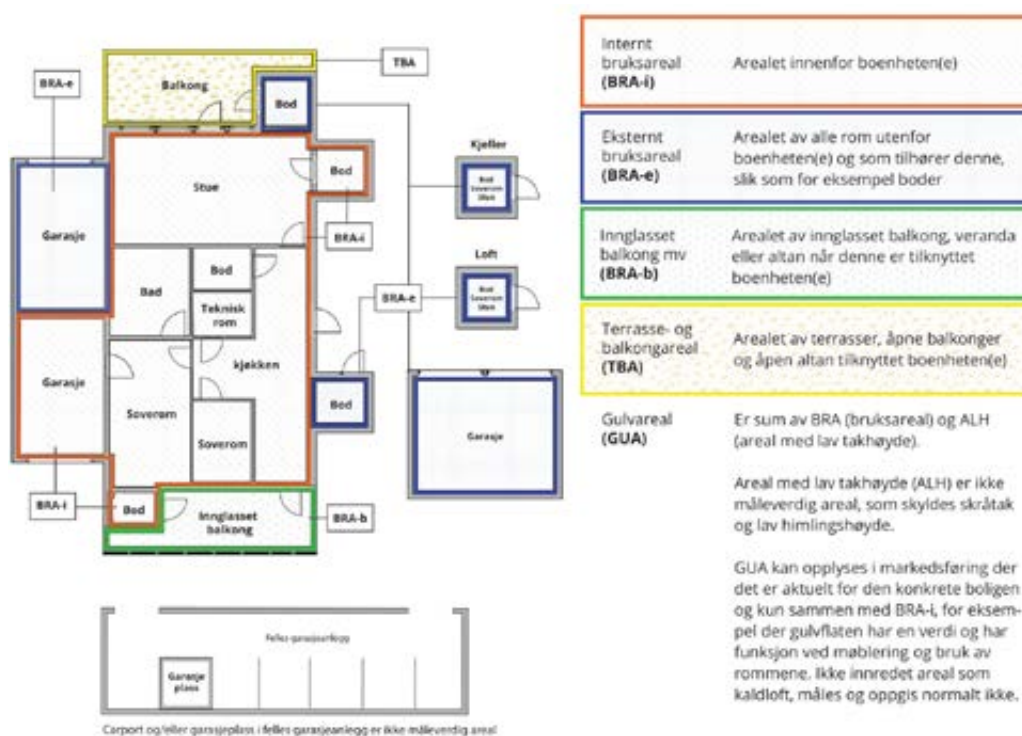
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	
SUM	57				
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Deler av bod er tatt i bruk som gangarealer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Boligbygg med flere boenheter	53	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Asbjørg Laurine Kristensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	103	109		0	2420.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Setsåbakken 2

Hjemmelshaver

Setsåbakken Borettslag

Kommentar

Tomtearealet gjelder for hele borettslaget og er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3/SETSÅBAKKEN BORETTSLAG	968120409	3	Boligbyggelaget Nobl	Kristensen Asbjørg Laurine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue
3	47 022 08.10.2025

Kommentar

Felleskostnadene inkluderer forretningsførsel, kommunale avgifter, vedlikehold av fellesarealer, boligmasse og annet ordinær drift.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger i østre delen av Fauske, ca. 500 m fra sentrum. Leiligheten ligger i underetasjen i fremste rekke og har utsikt i sørlig retning, med gode sol og lysforhold. Ligger forholdsvis nært E6, slik at noe bilstøy må forventes.

Fauske by har et godt utvalg av butikker som ligger i sentrum og ved Fauske Handelpark, ca. 2 km nord for sentrum. Barnehager, barn og ungdomsskole, videregående skole, helsestasjon, sykehjem og aldershjem ligger i sentrumsområdet. Det er gode kollektiv -og transporttilbud i Salten området, med både tog -og busstilbud. Ca. 6 mil til nærmeste flyplass som ligger i Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har felles adkomstvei fra offentlig vei, via gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med flate partier fremfor inngangene.
Treplatt på terreng fremfor inngangsparti

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke kommune		Bestilt av TM	Gjennomgått		Nei
Dokument Andel gjeld		Screenshot sms	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.11.2025	
2	29.11.2025	
3	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT8394>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text" value="Salten Eiendomsmegling AS"/>	Oppdragsnr.	<input type="text" value="7-0682/25"/>
Adresse	<input type="text" value="Postboks 80
8058 Tverlandet"/>		
Postnr	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	<input type="text"/>		
Når kjøpte du boligen?	<input type="text" value="2018"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text" value="2018-2025"/>
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	<input type="text" value="IF Foni Ruj."/>	Polise/avtalnr	<input type="text"/>
Selger 1 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>
Selger 2 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firma/mon og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapet sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når selget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringselendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 11/12.25

Sted Faabke

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

24/6.26 yly. Smis


Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 1 av 2

Setsåbakken Borettslag	Vår ref.: 545/3
Setsåbakken 2	Type: Tilknyttet Borettslag
8200 FAUSKE	Eiere: Asbjørg Kristensen
Organisasjonsnr: 968 120 409	Andelsnr: 3

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 149

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 5 000

Tilleggsytelser: Innkreving tv/internett 149

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 46 638 Gjeld siste årsoppg.: 46 638

Klient ajourf. lån: 559 663 Klient gj. s. årsoppg.: 559 662

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 45408376436, Sparebank 1 Nord Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 09.02.2026: 559 663

Andel av saldo: 46 639

(siste termin 30.03.2044)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lotte Olufsen

Adresse: Setsåbakken 22

Postnr/-sted: 8200 FAUSKE

Telefon: Mob.: +4790139513

E-post: setsaabakken@mittenobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 44 647 Gjeld: 46 638 Andre inntekter: 1 077

Utgifter: 2 965

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 120 000

Andelsnr: 3 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1995

Gårds/bruksnr: 103/109

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2420.9

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0003244169

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 1 Første innflytting: 01.01.1995

Heis: Nei Oppvarmingstype: Vedfyring

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei Antall rom: 2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 09.02.26 Side 2 av 2

Setsåbakken Borettslag	Vår ref.:	545/3
Setsåbakken 2	Type:	Tilknyttet Borettslag
8200 FAUSKE	Eiere:	Asbjørg Kristensen
Organisasjonsnr: 968 120 409		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Storbyansiennitet		
	2 - Andel i boligbyggelaget		

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Forkjøpsretten må utlyses. Utlyningsgebyret (5 x rettsgebyr + MVA) er ikke inkl. i avtalen borettslaget har med Nobl og belastes selger eller kjøper etter gjeldene regler.

Eierskiftegebyr for bolig i sameie er 2 x rettsgebyr + MVA, for bolig i borettslag 4 x rettsgebyr + MVA. Eierskiftegebyr for seksjonert parkeringsplass/bod er 1 x rettsgebyr + MVA.

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

Ved eierskifte ber vi om at selger betaler felleskostnader for hele måneden. For mye innbetalt vil bli refundert når eierskifte er foretatt i våre systemer.

Boligselskapet har fiberaksess via Signal. Abonnement for internett og tv må tegnes og betales selv av eier.

Noen enheter har mulighet for vedfyring.

Mønster dokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Setsåbakken borettslag org nr 968120409

Tilknyttet Boligbyggelaget Nobl vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.12.1993, endret den 19.06.25

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner.
- (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 42.

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) Neker 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 bruker husstanden 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

Andelseieren skal også rens 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 eiendommens 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 enhver 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 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Setsåbakken Borettslag

**Torsdag 19.06.2025, kl. 18:00 Sted: Nobl Fauske (Tidligere
ISBBL)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent**
- 1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste**
- 1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter**

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

4. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder/valgkomiteens leder (dersom selskapet har valgkomité) kommer med forslag til styrets sammensetning for neste periode.

Valg iht. vedtektene skjer med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Lotte Olufsen valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem, Hege Larsen valgt i 2024 for 2 år.
Styremedlem, Sofie Alette Lund Johansen valgt i 2024 for 2 år.
Varamedlem, Laila Karlsen valgt i 2024 for 1 år.
Varamedlem, Anette Stendal valgt i 2024 for 1 år.

4.1 Valg av varamedlem

Laila Karlsen og Anette Stendal er på valg.

Forslag til vedtak: Avstemming:

Vedtak:

4.2 Valg av valgkomite

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra styret - vedtektsendring av punkt 1-2

Etter fusjonen mellom ISBBL og Boligbyggelaget Nobl er det behov for å endre bestemmelsen om tilknytning og forretningsførsel i vedtektene våre. Dette som følge av at borettslaget nå er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Uavhengig av vedtektsendringen vil borettslaget være tilknyttet Boligbyggelaget Nobl, men det vil fremstå mest ryddig om vedtektene er i samsvar med reelt tilknytningsforhold. Det foreslås derfor følgende endring av punkt 1-2 i vedtektene:

Dagens ordlyd:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Indre Salten boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til ny ordlyd:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene jfr brl § 7-11.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd i vedtektenes punkt 1-2 slik at ordlyden blir:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

FULLMAKTSSKJEMA

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemme for andelen, jfr. Brl. § 7-2(1), Esl. § 46(1). Leietaker av andelen har rett til å være til stede på generalforsamling og rett til å uttale seg, jfr. Brl § 7-2(2) og Esl § 46(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamling kan andelseier i henhold til Brl. § 7-3 og Esl § 46(3) møte ved fullmektig.

For borettslag: Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig.

For eierseksjonssameier: Det foreligger ingen begrensning i hvor mange fullmakter en person kan ha. En person kan altså ha fullmakt fra flere seksjonseiere.

En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

----- Rives av og leveres på generalforsamling -----

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2025 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Årsregnskap 2024 Resultatregnskap 545 Setsåbakken Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		708 504	648 000	0	726 672
Leieinntekt lokaler		0	6 000	0	0
TV/Internett		1 788	0	0	21 456
SUM INNETEKTER		710 292	654 000	0	748 128
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	791	791	0	689
Styrehonorar	3	15 500	15 500	0	13 500
Kontingent	4	1 800	1 800	0	1 800
Revisjonshonorar	5	6 848	6 610	0	7 019
Forretningsførerhonorar		31 080	40 200	0	32 630
Løpende kontrakter	6	33 826	30 294	0	101 456
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	966	72 394	0	15 000
Forsikring	8	32 758	30 932	0	36 858
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	161 922	151 105	0	175 808
Andre driftsutgifter	10	6 893	9 863	0	3 505
Avskrivning driftsmidler		0	22 551	0	0
SUM KOSTNADER		292 384	382 039	0	388 265
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		417 908	271 961	0	359 863
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		11 139	0	0	0
Rentekostnader		48 164	53 862	0	36 469
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-37 025	-53 862	0	-36 469
ÅRSRESULTAT		380 883	218 099	0	323 394

	Note	31.12.24	31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	11	64 583	64 583
Bygninger	12	6 589 624	6 589 624
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 654 207	6 654 207
Omløpsmidler			
Periodiserte kostnader		25 198	0
Forskuddsbetalt forsikring		36 372	32 272
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	341 348	270 197
Sum omløpsmidler		402 917	302 469
SUM EIENDELER		7 057 125	6 956 676

	Note	31.12.24	31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		4 798 849	4 417 966
Sum egenkapital	14	4 800 049	4 419 166
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	15	170 100	461 700
Sparebank1	15	579 802	595 741
Borettsinnskudd	16	1 440 000	1 440 000
Sum langsiktig gjeld		2 189 902	2 497 441
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		64 160	35 622
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		1	0
Påløpne renter		3 013	4 447
Sum kortsiktig gjeld		67 173	40 069
Sum gjeld		2 257 075	2 537 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
Pantestillelser	17	2 189 902	2 497 441

Sted: _____, dato: _____

Lotte Olufsen
Styreleder

Sofie Alette Lund Johansen
Styremedlem

Hege Larsen
Styremedlem

Note 0 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler IB	262 400	328 771
Endring disponible midler		
Årets resultat	380 883	218 099
Avskrivning anleggsmidler		-22 551
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	2 189 902	2 497 441
Endringer i andre langsiktige poster	-307 539	-307 021
Årets endringer disponible midler	-73 344	-66 371
Disponible midler UB	335 744	262 400
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	402 917	302 469
- Kortsiktig gjeld	67 173	40 069
Disponible midler	335 744	262 400
Plasseringskonto		

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskapet og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste verdi av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5400 Arbeidsgiveravgift	791	791
Sum	791	791

Selskapet har ingen ansatte.

Betalt aga. er i forbindelse med utbetalt styrehonorar.

Borettslaget / sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	15 500	15 500
Sum	15 500	15 500

Utbetalt styrehonorar for 2024 er kr. 15 500,-.

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7450 Kontingent boligbyggelaget	1 800	1 800
Sum	1 800	1 800

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6701 Honorar revisjon	6 848	6 610
Sum	6 848	6 610

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6395 Sommer- og vinterkostnader	30 250	30 294	0	80 000
6780 Kabel-tv/internett	3 576	0	0	21 456
Sum	33 826	30 294	0	101 456

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	966	72 394
Sum	966	72 394

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
7500 Forsikringspremie	32 758	30 932
Sum	32 758	30 932

Forsikringspremie gjelder byggforsikring.

Premie sikringsfond felleskostnader er en tilleggsforsikring hvor eierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader. Ved mislighold og eventuelt tvangssalg får boligselskapet dekket kostnader som ikke kommer inn via salget og risikoen for tap for den enkelte eier er vesentlig lavere.

Note 9 - Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavgift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6320 Kommunale avgifter	84 855	128 042	0	93 340
6320 Renovasjon	54 003	0	0	59 404
7760 Eiendomsskatt	23 064	23 063	0	23 064
Sum	161 922	151 105	0	175 808

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6553 Lisenskostnader	0	4 200
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	845	821
7770 Bank og kortgebyrer	6 003	4 842
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	45	0
Sum	6 893	9 863

Note 11 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2006 for kr 64 583,-.

Note 12 - Bygninger

Anskaffet år:	1994
Kostpris Bygninger	6 341 562

Bokført verdi pr. 01.01.	6 589 624
Bokført verdi pr. 31.12	6 589 624

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Det er vurdert å være utført tilstrekkelig vedlikehold for å ivareta verdien av bygningene, jmf. note om vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet.

Note 13 - Bankinnskudd

	31.12.24	31.12.23
1930 Annet bankinnskudd	341 348	270 197
Sum	341 348	270 197

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

Note 14 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	4 419 165	4 201 066
Årets resultat	380 883	218 099
Egenkapital pr. 31.12	4 800 048	4 419 165

Note 15 - Pantegjeld

Iht. forskriften om årsregnskap for borettslag skal det opplyses om økningen i felleskostnadene for hver borettslagsandel dersom avdragene på fellesgjelden iht. nedbetalingsplanen er beregnet å øke i fremtiden. Andel fellesgjeld finner du i tilsendt årsoppgave.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Sparebank1 Nord-Norge
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån	
Lånenummer:	15302097	15302098	45408376436
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaksår:	1995	1995	2014
Rentesats:	4.658 %	4.658 %	5.59 %
Betingelser:	Flytende rente kvartalsvis	Flytende rente kvartalsvis	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.05.2025	30.06.2025	31.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	3 240 000	1 620 000	750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	97 200	48 600	579 802
Lånesaldo 31.12:	97 200	48 600	579 802
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	480 464

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	60 467	725 604

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 15302097 har første avdrag 28.02.2025 med kr 48 600	12	60 467	1 350
Lån 15302098 har første avdrag 31.03.2025 med kr 24 300	12	60 467	675
Lån 45408376436 har første avdrag 13.01.2025 med kr 1 327	12	60 467	111

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 480 464,- til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 16 - Borettsinnskudd

2024

2280 Borettsinnskudd	1 440 000
Sum	1 440 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 17 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 2 189 902,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 6 589 624,-

Resultat og balanse med noter for Setsåbakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Setsåbakken Borettslag

Styreleder	Lotte Olufsen (sign.)	05.06.2025
Styremedlem	Sofie Alette Lund Johansen (sign.)	05.06.2025
Styremedlem	Hege Larsen (sign.)	05.06.2025

Til generalforsamlingen i Setsåbakken Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Setsåbakken Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 380.883,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Postadresse
Postboks 411, 8201 Fauske
Besøksadresse
Storgata 56, Fauske

Telefon
75 60 00 20

Bankgiro
4750.79.66272
E-post:
firmapost@fauske-revisjon.no

Medlem av
Den norske revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Fauske, den 6. juni 2025
Fauske Revisjon AS



Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Setsåbakken Borettslag torsdag 19.06.2025 kl. 18:00 - Nobl Fauske (Tidligere ISBBL).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: *lotte*
Følgende ble valgt som møteleder: *lotte*

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: *lotte*

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: *Sofie*

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Sakliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: *Laila Olsen, Sofie Johansen, Hege Olsen og Fredrik Håkon.*
Stemmeberettigede tilstede: *4*
Fullmakter: *1*
Totalt antall stemmeberettigede: *5*

Tilstede fra Nobl: *0*

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Godkjenning skjer med alminnelig flertall (Brl. § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak: *godkjent*

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall (Brl § 7-11 (1), Esl. §49 (1)).

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. :

Styreleder: 7500kr
Styremedlem: 4000kr

Avstemming: Godkjent

Vedtak kr.: 15500kr

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 24/25

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av varamedlem

Laila Karlsen og Anette Stendal er på valg.

Vedtak:

Avstemming:

Vedtak:

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder:	Lotte Olufsen	2024	2
Styremedlem:	Sofie Lund Johansen	2024	2
Styremedlem:	Hege Olufsen Børsen	2024	2
Varamedlem:	Laila Karlsen	2025	1
Varamedlem:	Fred. Håkon Olsen	2025	1
Varamedlem:			

4.2 Valg av valgkomite

Vedtak: godkjent

Avstemming: 5 stemmer ja

Vedtak:

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Sak fra styret - vedtektsendring av punkt 1-2

Etter fusjonen mellom ISBBL og Boligbyggelaget Nobl er det behov for å endre bestemmelsen om tilknytning og forretningsførsel i vedtektene våre. Dette som følge av at borettslaget nå er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Uavhengig av vedtektsendringen vil borettslaget være tilknyttet Boligbyggelaget Nobl, men det vil fremstå mest ryddig om vedtektene er i samsvar med reelt tilknytningsforhold. Det foreslås derfor følgende endring av punkt 1-2 i vedtektene:

Dagens ordlyd:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Indre Salten boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til ny ordlyd:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

Endring av vedtektene krever tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene jfr brl § 7-11.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ny ordlyd i vedtektenes punkt 1-2 slik at ordlyden blir:

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

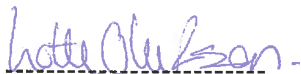
- (1) Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

6. AVSLUTNING

Vedtak: Godkjent

Generalforsamling ble hevet kl. 19⁰⁰

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.



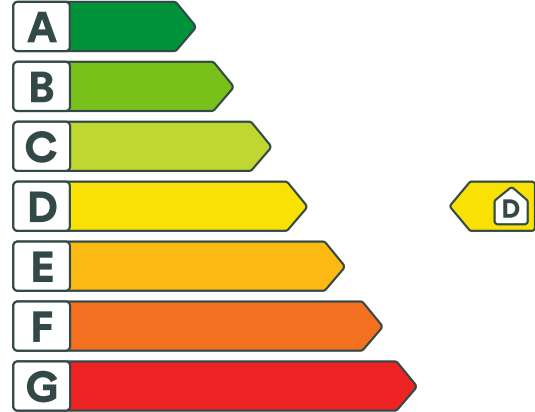
Møteleder



Protokollvitne



Adresse Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE	
Dato for energimerking 10.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257917
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 19956814
Gårdsnummer 103	Bruksnummer 109
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1995	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
248,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
314,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
17 945 kWh



Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av 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.

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 vegg.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

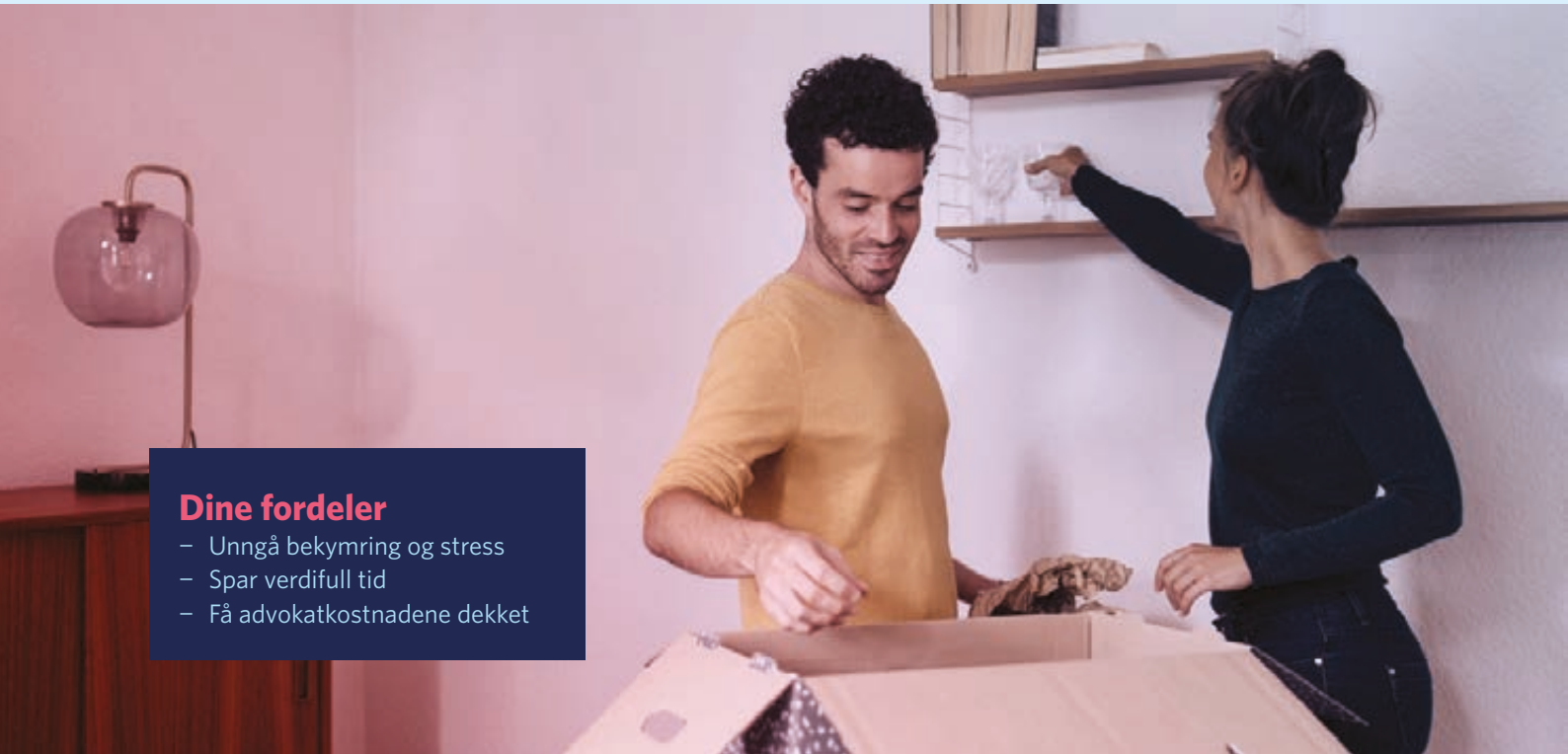
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

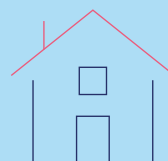
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0082/25

Adresse: Setsåbakken 2, 8200 FAUSKE, , andelsnr. 3 i
Setsåbakken Borettslag med orgnr. 968120409
i Fauske kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/