

Røsslyngveien 10B. Fauske

notar

STOR OG ROMSLIG 4 ROMS ANDELSLEILIGHET I VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Prisantydning Kr 2 300 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 138/159 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Røsslyngveien 10B

**Stor og romslig 4 roms andelsleilighet i
vertikaldelt tomannsbolig. Frittstående garasje
v/boligen**

Adresse	Røsslyngveien 10B 8209 FAUSKE
Prisantydning	Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 805 144,-
Omkostninger	Kr 9 071,-
Totalpris	Kr 3 114 215,-
Fellesutgifter	Kr 9 855,-
BRA-i/BRA Total	138/159 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1989
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til en romslig 4 roms leilighet i Røsslyngveien 10B som ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauan, like nord for Fauske. Frittstående garasje i forkant av boligen. Hovedetasje er med: vindfang, gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue m/utgang til altan. Flex varme i gulv: gang, stue og kjøkken. Kjøkkenet har hvit profilert innredning m/integrerte hvitevarer. Åpen løsning inn til spisestue/stuen. Romslig stue med lysskinne i tak. Vedovn montert. Varmepumpe på vegg. Utgang til altan på ca.17 kvm. Flott baderom med gulvvarme, vegghengt wc, badekar m/dusj. Kjelleretasjen er med: Trapperom, kjellerstue, vaskerom m/gulvvarme, dusjkabinett og vegghengt wc. 2 store boder. Et stille og flott boligområde.

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	30
Vedlegg	33

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



Gårdsplass, garasje og boligen



Bilde tatt fra siden som viser bolig og baksiden av garasjen



Bad



Soverom



Flott kjøkken



Stor stuedel med dør ut til altan og åpen løsning til spisestue og kjøkken



Del av stuen



Del av stuen





Utgang til altan fra stuen



Del av altan



Vaskerom- bad i kjelleren



Kjellerstue



Bod 1 i kjeller



Bod 2 i kjelleren



Del av boligen med altan



Utebod på baksiden

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Beskrevne vertikaldelte bolig er tilknyttet Røsslyngveien Borettslag A/I og er oppført i 1989 og befinner seg i Hauan ovenfor sentrum av Fauske i et attraktivt boligområde. Hauan grenser til utmarksområde og lysløype, slik at det er gode muligheter for fritidsaktiviteter hele året. Fauske by har et godt utvalg av butikker som ligger i sentrum og ved Fauske Handelspark, 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 saltenområdet, med både tog -og busstilbud. Ca. 6 mil til nærmeste flyplass som ligger i Bodø.

Hjemkjent - vi kjenner ditt nabolag: Fra Røsslyngveien går det snarveier/ gangveier og stier som forbinder boligfeltet direkte med nærområdet og skoleveiene. Her finner du også snarveier ned til blant annet Hauan aktivitetssenter. På den måten får du en kortere vei og slipper å følge bilveien. Fra Røsslyngveien har du også direkte tilgang til populære turveier som binder sammen Hauan og ugleskogen med gapahuk og til andre flotte naturområder.

ADKOMST

Fra Fauske sentrum- følg E6 nordover fra rundkjøring og sving av mot høyre til inn Fauske Jernbanestasjon(

Jernbaneveien). Følg denne til du passerer broen og sving deretter til høyre inn på Rognveien. Følg så Rognveien frem til du svinger inn til venstre, inn Lyngveien(like ved barnehagen). Sving deretter inn til høyre, inn til Røsslyngveien, følg denne helt frem til enden og boligen ligger nederst i Røsslyngveien til venstre



Planløsning av en del av boligblokken og parkeringsplasser



Planløsning av en del av boligblokken og parkeringsplasser

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Røsslyngveien 10B, 8209 FAUSKE

OPPDRAKSNUMMER

7-0008/26

SELGER

Salten og Lofoten tingrett
Namsfogden i Nordland

MATRIKKE

, andelsnr. 16 i Røsslyngveien borettslag med orgnr.:
946812072 i Fauske kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller

annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt noen opplysninger om strømforbruk for 2025, men i 2024 var forbruket 17716kwh. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Medhjelper kjenner ikke til hvilken strømvatle som benyttes.

Indre Salten energi opplyser at det den 24.03.2025, ikke foreligger påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert.

TOMT

Eiet tomt på 15.537 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten eies av borettslaget i fellesskap. For denne andelen er det gårdsplass og garasje etablert på tomten. plen/hage var snødekt ved befaring. Relativt flat tomt. Frittstående uthus på baksiden

SOLFORHOLD

Normalt gode solforhold

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.09.2026. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR

1989

BYGGEMÅTE

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfaltshingel og er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er

avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak. Takkonstruksjon er lukket. Ikke tilgang til kvisten. Ukjent takkonstruksjon. (Sannsynlig som selvbærende W-takstoler).

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass. Stuevindu fra 2018.

Ytterdører: Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør med katte luke med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er altan. Rekkverkshøyden er 90 cm.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1: Overbygget treplatt/altan. Foran hovedinngang.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er elementpipe og vedovn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt. Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer. Målt i hull i vegg i kjellerstue - uten unormale fuktindikering.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Avløpsledningene er ikke omtalt her. Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra 1989.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fundament er opplyst som annet.

Terrengforhold: I hovedsak flat med helling fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningene er av PVC plastrør og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke og undertaket.

Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefalte tiltak: Taktekkingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år. Det var ikke tilgang til kvisten for kontroll under taktekke. Pappshingel (asfaltshingel) har en forventet levetid på 20 til 30 år. Omlegging må påregnes innen rimelig tid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Takrenne nedløpet er delvis tilkoblet til dreneringen.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Det er ikke etablert tilgang til kvisten.

Undertaket er selvfølgelig ikke kontrollert for eventuelle avvik som fukt/råteskader.

Lufting av kvistrommet synes å være mangelfull da det ikke ble registrert luftspalte i raftekassene og det var ikke montert ventil i røste.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon.

Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktaginger med mekanisk redskap.

Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasegrad. Generelt noe oppussing utvendig må påregnes, men boligen fremstår stort sett som godt utvendig renovert. Isolasjonsmetoder og materialer er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Noe slitasje i foring etter katteklør.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det er endel malingsavskalling i håndlisten på rekkverket. Generell vedlikehold med rengjøring av dekke og maling av rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Høyde på rekkverk ved balkonger,

tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Generell vedlikehold på altandekke og rekkverk.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

Konsekvens/tiltak: Skjevhetene er mest sannsynlig pga. setninger i fundamenteringen. Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak. Tiltak synes å være å jekke opp konstruksjon fra fundamentene.

Overflater - gulv

Gulvene er parkett, laminat og belegg. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak: Mindre avvik.

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Våtromsplatene er ikke fuget i nedre del mellom

aluminiums list og platene.

Etasje - Bad - Overflater gulv

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak: Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig.

Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Badekaret var fuget mellom kar og vegger. Usikker på når badet ble renoveret.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.

Kjeller - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om

membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kjeller - Vaskerom - Overflater, vegger og himling

Våtromsplatere er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Platene er godkjent som diffusjonssperre når de blir montert iht. leggeanvisning. I dette tilfelle er det åpninger under platene slik at fuktig luft kan trekke inn i underliggende konstruksjon og forårsake fukt/kondensskader. Fuktskader i taklist. Våtroms platene er ikke avsluttet mot list i nedre kant og heller ikke fuget i nedre kant. Platene er ikke diffusjonstett i nedre kant mellom plateskjøtene.

Kjeller - Vaskerom - Overflater gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Kjeller - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avløpsrør fra dusjkabinett mangler til sluk.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres direkte avløp fra dusj til sluk.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke

unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Innvendige vannledninger

Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Stoppekranen må synliggjøres.

Konsekvens/tiltak: Etablere løs luke for raskt tilgang til stoppekran som er innebygget i kasse. Stoppekran og stakeluke er innkasset i vaskerommet – tilgang via luke.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak: Service på varmepumpen bør utføres. Ukjent etableringsår. Service bør utføres.

Varmtvannsbereder/tank

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler avslutningslister over grunnmurs pappen.

Konsekvens/tiltak: Grunnmurs list monteres. Grunnmurslist monteres. Det mangler avslutningslister over grunnmurs pappen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt.

Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer.

Målt i hull i vegg i kjellerstue – uten unormale fuktindikering. For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Etasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mellom kjøkken, soverom og bad. Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet – uten fuktindikering.

Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er ikke montert

komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Generell noe skjevheter som følge av setning i fundamentet for trappene. Glassplata under ildsted dekker lite ut til sidene for ovn. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Komfyrvakt bør installeres. For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport og skaderapporter som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt, noe som innebærer at kjøper kun i svært begrenset grad kan reklamere over feil og mangler ved eiendommen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2011- Det ble i 2011 installert el-flex varmegulv i stue, kjøkken og gang iht. samsvarserklæring. Fauske elektro
2014 - Gulvvarme vaskerom - Ny El kurs til vaskerom.
Samsvarsklerklæring ligger i El -skap
Flex varme i gulv og varmekabler i vaskerom er ikke funksjonstestet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Plantype: Kommunedelplan. - Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato 28.05.2026
Arealbruk: Boligbebyggelse. - Arealbrukstatus: Nåværende.
Områdenavn: B5
Reguleringsplan: Plannavn: Sjøheia . - Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst. -
Ikrafttredelsesdato 09.09.2021
Detaljeringsone: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske panelovner, varmekabler og varmepumpe

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

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

PARKERINGSFORHOLD

På gårdsplass og i egen garasje

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger og borettslagsleiligheter/boliger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehage like ved , Lyngheia barnehage. Lyngheia Barnehage består av to avdelinger, avdeling Lyngveien og avdeling Tinkeliheia. Avd. Lyngveien ligger i Hauan og består av avdelingene: Tyttebærstua, Blåbærstua og Jordbærstua og tilbyr plasser for barn i alderen 1-5 år. Avd. Tinkeliheia ligger på Finneid, nært Finneid Skole. Avd. har 3 grupper: Konglegruppa, Lavvograppa og Grillhusgruppa. Avd. Har ca. 36 plasser for barn i alderen 1,5 - 5 år. kilde: www.lyngheia.barnehage.no

Hauan Barnehage har adresse: Grendeveien 1 8209 Fauske. Utdrag fra hjemmesiden til Fauske kommune: 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. Vi har trygge og engasjerte voksne som ønsker å gi det beste til barna i de første årene av barnas liv,

Skole:

Finneid skole ligger kun 1,5 km unna og har skole for 1- 4 klassetrinn.

Utdrag fra hjemmesiden til Fauske kommune:

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.

For ytterligere informasjon om barnehage og skoler i Fauske, besøk hjemmesiden til Fauske kommune: www.fauske.kommune.no

Fauske har et rikt og variert utvalg av kultur og ulike idrettslag samt lag og foreninger. I tillegg har du mange flotte turmuligheter i hele kommune. se gjerne: www.fauske.kommune.no

Dagligvare

Coop Extra Fauske - Post i butikk 2.6 km. - Rema 1000 Krokdalsmyra PostNord 2.7 km

SKOLEKRETS

Fauske

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglige bussavganger til og fra Fauske. Holdeplass ved Moselyngveien, ca. 200 - 300 meter unna. ca. 2 km til Fauske jernbanestasjon med pendler/Agendatog samt natt

og dagtog sørover.

ADGANG TIL Utleie

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

Ferdigattest er utarbeidet/gitt den 02.08.1989. Det er ikke mottatt noen ferdigattest på eventuelle endringer som er utført etter dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1989.

Radonmåling

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Hovedetasjen er med: Vindfang, gang, 2 soverom. bad, kjøkken og stue

Kjelleretasjen er med: Trapperom, kjellerstue, vaskerom og 2 boder

STANDARD

Røsslyngveien 10B

Tretrapp fører opp til overbygget inngangsparti

Vindfang med laminat på gulvet, malte vegger og plater i tak. Skyvedørgarderobe langsgående vegg. Sikringsskap på veggen med automatsikringer

Gang/entrè med laminat på gulvet(Flex gulvvarme). Tapet på vegger og plater i tak. 3 stk. taklys innfelt i tak. Trapp ned til kjellerdel

Bad med vinylbelegg på gulv gulvvarme. Våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, badekar, vegghengt wc, ventil i tak.

Soverom 1 er med laminat på gulvet, malte vegger og plater i tak. Ett dobbelt garderobeskap
Soverom 2 er med belegg på gulvet, malte vegger og plater i tak. Skyvedørgarderobe. Ett dobbelt garderobeskap.

Stue med laminat på gulvet gulv, (Flex gulvvarme), spotlys-skinner i tak, ovn for fast brensel montert over glassplate, flislågt pipe og brannmur, varmepumpe, utgang til 17 kvm stor altan.

Kjøkken i åpen løsning fra stue/spisestue med laminatgulv(Flex gulvvarme), hvit profilert innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, underlimt oppvaskkum i laminat benkeplate, mikro, lysskinne i tak, ventilator med utblåsning over tak samt våtromsplater mellom skapene.
Mikrobølgeovn og stekeovn av type: Whirlpool.
Koketopp(Induksjon av type Samsung. Oppvaskmaskin type Siemens. Integrert kjøøl fryseskap.

Kjeller

Fra gang/entreen er det tretrapp som fører ned til kjellerdelen . Kommer ned til gang som har laminat på gulvet, tapet på vegger og plater i tak

Vaskerom med fliser på gulv, gulvvarme, våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin, 200 l vvb, dusjkabinett, 20 mm fall til sluk fra dør, ventil i tak. Opplegg for vaskemaskin

2 store boder som er med laminat på gulvet, plater på vegger og hvite takplater.

Stor kjellerstue som er med laminat på gulv, strier på vegger og malt tak. Lysskinner i taket. Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen, iht. mottatte tegninger, synes å opprinnelig ha vært en bod og ett soverom som nå er omgjort til kjellerstue. Medhjelper kan ikke se at denne er omsøkt eller godkjent ifbm. omgjøring fra soverom og bod til kjellerstue. Leiligheten synes derfor å opprinnelig å være en 4 roms leilighet. Dette stemmer også med opplysninger mottatt fra forretningsfører. Originale tegninger viser altan kun på halve delen av leiligheten , mens det i dag er oppført altan som dekker hele boligens lengde. Medhjelper tar derfor forbehold om dette er godkjent og om rømningsvei for tidligere soverom i kjeller(nå kjellerstue) tilfredsstiller lovkravene. Ny eier gjøres oppmerksom på dette og må selv, for egen risiko og kostnad, få dette undersøkt og eventuelt brakt forholdet i forskriftsmessig stand.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av gløddede kobberør med plasthylse. Innvendige avløpsrør er av PP-plast. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank. 2 stk 6 kg. pulverapparat. Plassert i hver sin etasje. 6 kg pulver og røykvarslere er etablert. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Boligen/leiligheten holder normal standard hensyntatt byggeår. Det må påregnes noe vedlikehold og oppussing

Garasjen antas oppført i 2012

Garasjen er oppført i bindingsverk over betong mur på betongplate på mark. Saltak teknet med pappshingel. Stål takrenner og nedløp av stål til terreng.

Leddheiseport med motorløft. El-anlegg med lys og stikk. Bi-inngangsdør. Innvendig kledde vegger med ubehandlet sponplater og ubehandlet gipsplater i tak. Ikke etablert taklister Forøvrig lite tilgjengelig da det sto en bil i garasjen. Noe mosegrodd taktekke.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA – i: 138 m²

BRA – e: 21 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 17 m²

TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m² Kjellerstue, vaskerom, trapperom, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Takstingeniør opplyser følgende: Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av rommene vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca. areal.

Byggetegninger- Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avviket gjelder i kjeller hvor en bod og soverom fremstår som kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Svar: Nei

Garasje: Det er ikke fremlagt tegninger for garasjen

Medhjelper opplyser at det er fremlagt tegninger. Ut fra tegninger kan det virke som om at det er godkjent vaskerom og 1 soverom i kjeller samt boder. Det fremkom på

befaring at en bod og soverom i kjeller i dag fremstår som en kjellerstue. Medhjelper har ingen opplysninger om at dette er omsøkt. Altan er utvidet fra opprinnelige tegninger og rømningsvindu er under altan.

Videre er det et frittstående uthus på baksiden som ikke er arealberegnet

NOBL opplyser: Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 300 000,-

VERDITAKST

Kr 2 300 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader

FELLESKOSTNADER

Kr. 9 855,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Felleskostnader: Drift/vedlikehold 9 756. Tilleggsytelser: Innkreving tv/ internett

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 722 542,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 890 169,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende. Formuesverdier er hentet fra skatteetatens boligkalkulator for 2024 og vi tar forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Medhjelper gjør videre oppmerksom på at: Ligningsverdier for andelsleiligheter beregnes på nøyaktig samme måte som for ordinære selveierboliger, men det som er forskjellig er hvordan fellesgjeld og fellesformue rapporteres og dette vil fremkomme på opplysninger du mottar fra borettslaget og påvirker da din skattemelding. Ta kontakt med ditt borettslag eller skatteetaten for spørsmål knyttet til dette.

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.

OMKOSTNINGER

kr. 2 300 000,- (Prisantydning)

kr. 805 144,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 105 144,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 7 981,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 071,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 114 215,- (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

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET: Tinglyst 18.12.2006 med dokumnetnummer 565596: Registrering av borettslagsandel.

GRUNNBOKSDATO

14.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF skadeforsikring

POLISENUMMER

SP0006014937

OM BORETTSLAGET

Borettslaget ligger i Hauan byggefelt og er etablert på slutten av 80 - tallet og har 38 leiligheter. Styreleder i borettslaget er Hans-Richard Bråhen og har epost: rosslyngveien@mittnobl.no. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører. Forretningsfører opplyser følgende. Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan. Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Hva er borettslagsmodellen: Vi gjør oppmerksom på at borettslagsmodellen går ut på at borettslaget eier eiendommen, mens andelseieren, eier andelen i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt andel.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 805 144,- pr. 23.09.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Fellesgjelden betjenes med renter og avdrag. Det er flytende rente på fellesgjelden.

AVDRAGSFRIE ÅR

0

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Lånenummer: 45408828884, Sparebank1 Nord-Norge Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 27.02.2025: 5.59% pa. Antall terminer til innfrielse: 91 Saldo per 27.02.2025: 28 269 703 Andel av saldo: 834 949 Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2047) Flytende rente

ANDEL FORMUE

Kr. 71 690,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Utdrag regnskap 2025: Inntekter kr. 3.825.636.-. Kostnader kr. 1.956.466.-. Finanskostnader kr. 1.421.565.- Resultat kr. 447.604.- Budsjett 2026. Inntekter kr. 3.820.042.- Kostnader kr. 1.717.548.-. Finanskostnader kr. 1.402.082.-. Resultat kr. 700.412.-.Utdrag slutt 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.

Boligselskapet har sikrings- og finansierungsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

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.

Følgende er mottatt fra Nobl: Ansiennitetsregler: Fasiliteter: Nei

- 1 - Intern forkjøpsrett
- 2 - Storbyansiennitet
- 2 - 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

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 219,-

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

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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Utdrag:

1. Innledende bestemmelser – 1-1 Formal

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

Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til 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 boligform l 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 v til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører til boligen, 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. V trom 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Utdrag slutt

Medhjelper opplyser at styret har vedtektene under revidering og at dette vil bli tatt opp på neste generalforsamling
Vedtekter er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Se vedlagte vedtekter

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

Forretningsfører har sendt medhjelper kopi av protokoller og innkallinger til styremøte samt regnskap med noter. Deler av dette er gjengitt og vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med medhjelper om du ønsker tilsendt komplette saksdokumenter fra forretningsfører

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen.

Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 tinglysning, 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 tinglysning 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 kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning 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.

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.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

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 budgivningen.

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

12.10.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdsloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et

tvangssalg, jfr tvangsfullbyrdslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdsloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om

vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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>

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

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller sms til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

RØSSLYNGVEIEN 10B

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Opplysninger fra Nobl

Utdrag av innkalling styremøte/generalforsamling,
protokoller m/årsregnskap

Vedtekter

Byggetegning

Ferdigattest 08.02.1989

Energiattest

Budskjema

Orientering til kjøpere om
tvangssalg ved medhjelper

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Røsslyngveien 10B , 8209 FAUSKE

 FAUSKE kommune

gnr. 102, bnr. 483

Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 19092-1252

Referansenummer: HV1260

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

Vår ref: 7-0008/26

Røsslyngveien 10B



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Taket er et saltak.

Takkonstruksjon er lukket. Ikke tilgang til kvisten.

Ukjent takkonstruksjon. (Sannsynlig som selvbærende W-takstoler)

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Stuevindu fra 2018

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør med katte luke med 2-lags glass.

Det er altan. Rekkverkshøyden er 90 cm

Overbygget treplatt/altan. Foran hovedinngang

Tretrapp med rekkverk foran overbygget hovedinngang og fra terreng opp til altan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett, laminat og beleg.

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Det er elementpipe og vedovn.

Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt.

Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer.

Målt i hull i vegg i kjellerstue - uten unormale fuktindikering.

Innvendig trapp er en malt tretrapp mellom kjeller og 1.etg.

Innvendige dører er formpressede innerdører.

Det er ikke tilgang til kvisten. Tilstanden på kvisten og innvendig undertak er da ikke tilgjengelig.

Det er kjøpt inn en stigeluke for etablere tilgangen til kvisten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm fall fra dør til sluk under badekar.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner mellom kjøkken, soverom og bad.

Det ble foretatt fuksøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering.

Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var annet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Underlimt oppvaskkum.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. El-anlegget er opprinnelig fra byggeåret. Det ble i 2011 installert el-flex varmegulv i stue, kjøkken og gang iht. samsvarserklæring.

2 stk 6 kg. pulverapparat. Plassert i hver sin etasje.

6 kg pulver og røykvarslere er etablert.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Avløpsledningene er ikke omtalt her. Grunnmuren er fuksikret med grunnmursbeskyttelse fra 1989.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fundament er opplyst som annet.

I hovedsak flat med helling fra grunnmuren.

Avløpsledningene er av PVC plastrør og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder i kjeller hvor en bod og soverom fremstår som kjellerstue.

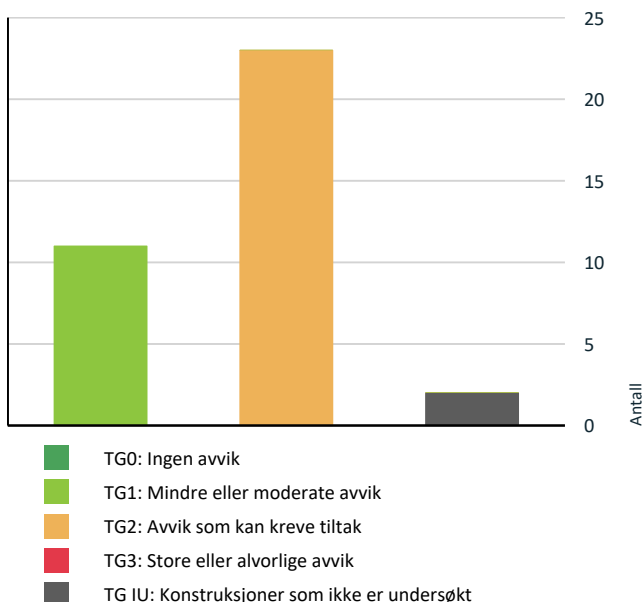
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt frem tegning av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)



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



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)



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



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Avvik:
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Avvik:
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
1.etg.

Vf med laminat på gulv, skyvedørsgarderobe, hit malt hovedinngangsdør med knust glass samt el-skap med automatsikringer over 13 kurser.
Gang med laminatgulv, 3 spotlys i tak, gulvvarme, hvit profilerte dører til rommene samt nedgang til kjeller.
Soverom 1 med gulvbelegg, skyvedørsgarderobe med speildør samt katteklor i vindusforing.
Soverom 2 med laminat.
Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, gulvvarme, badekar, veggheng wc, ventil i tak - ikke tilluft, ca 20 mm fall til sluk fra dør. Mangler silikonfuge i nedre kant mellom våtromsplatene og aluminiumslist. Ikke tilgang til sluk da badekar er fuget fast til veggene.
Stue med laminatgulv, gulvvarme, spotlys-skinner i tak, ovn for fast brensel montert over glassplate, flislagt pipe og brannmur, varmepumpe, utgang til 17 kvm stor altan. 2-lags glass fra 2018. Glassplata under ovn dekker ikke tilfredsstillende ut på sidene. Kravet er minst 30 cm utenfor ildstedet.
Kjøkken med laminatgulv, hvit profilert innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, underlimt oppvaskkum i laminat benkeplate, mikro, lysskinne i tak, ventilator med utblåsning over tak samt våtromsplater mellom skapene.
Kjeller:
Trapperom med laminatgulv, røykvarsler i tak, ikke håndlist på vegg og ikke rekkverk på trappa.
Bod med laminat på gulv. Inngangsdør tar i karmen.
Kjellerstue med laminat på gulv, sotluke og lys-skinner i tak.
Vaskerom med fliser på gulv, gulvvarme, våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin, 200 l vvb, dusjkabinett, 20 mm fall til sluk fra dør, ventil i tak - ikke tilluft, inngangsdør tar i dørstokk/alum.list.
Fuktsøk foretatt - ingen unormale fuktindikeringer. Noe bom i flis.
Mangelfull ferdigstilling av våtromsplatene i nedre kant - ikke fuget, ikke etablert aluminiumslist. Ikke montert iht. leggeanvisning.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefalte tiltak: Taktekkingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år. Det var ikke tilgang til kvisten for kontroll under taktekke.

Pappshingel (asfaltshingel) har en forventet levetid på 20 til 30 år. Omlegging må påregnes innen rimelig tid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Takrenne nedløpet er delvis tilkoblet til dreneringen.

Tilstandsrapport



Ikke tilkoblet drenering.



Heldekkende pipebeslag med integrert stigetrinn og plattform

- Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon. Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktakinger med mekanisk redskap. Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjegrad. Generelt noe oppussing utvendig må påregnes, men boligen fremstår stort sett som godt utvendig renoveret. Isolasjonsmetoder og materialer er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Stuevindu fra 2018

Vurdering av avvik:

- Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/justering av hengsler, samt maling av karm etc. Noe slitasje i foring etter katteklør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene



Vindu type Nordan - innad slående med 3-veis lukke/åpne funksjon

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør med katte luke med 2-lags glass.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.
Takkonstruksjon er lukket. Ikke tilgang til kvisten.
Ukjent takkonstruksjon. (Sannsynlig som selvbærende W-takstoler)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Det er ikke etablert tilgang til kvisten.

Undertaket er selvfølgelig ikke kontrollert for eventuelle avvik som fukt/råteskader.

Lufting av kvistrommet synes å være mangelfull da det ikke ble registrert luftespalte i raftekassene og det var ikke montert ventil i røste.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tilstandsrapport



Altandør med katteluke.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan. Rekkverkshøyden er 90 cm

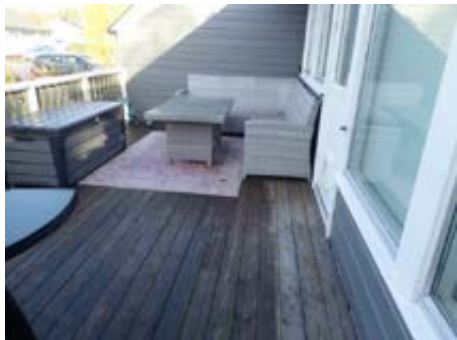
Vurdering av avvik:

- Det er endel malingsavskalling i håndlisten på rekkverket.
- Generell vedlikehold med rengjøring av dekke og maling av rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.

Generell vedlikehold på altandekke og rekkverk.



Altan med utgang fra stue og 90 cm høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.



Malingsavskalling på rekkverk

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Overbygget treplatt/altan. Foran hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene er mest sannsynlig pga. setninger i fundamenteringen.
- Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.

Tiltak synes å være å jekke opp konstruksjon fra fundamentene.



Overbygget hovedinngang



Overbygget hovedinngang



Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med rekkverk foran overbygget hovedinngang og fra terreng opp til altan.

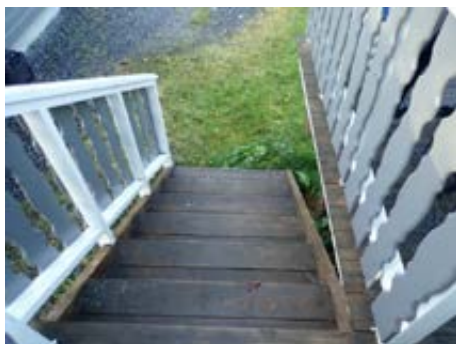
Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Generell noe skjevheter som følge av setning i fundamentet for trappene.

Tilstandsrapport



Trapp fra terreng til altan



Trapp foran hovedinngang

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulvene er parkett, laminat og belegg. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mindre avvik. Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Glassplata under ildsted dekker lite ut til sidene for ovn



Ovn for fast brensel på stue



Heldekkende pipebeslag



Feieluke

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt. Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer. Målt i hull i vegg i kjellerstue - uten unormale fuktindikering.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tiliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Innvendige trapper

Beskrivelse

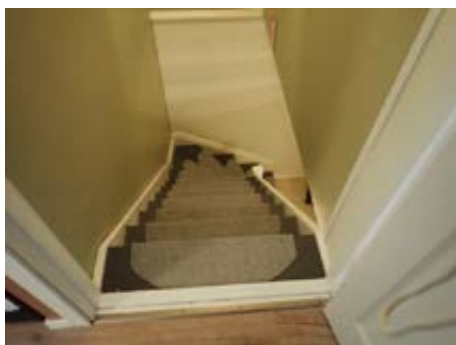
Innvendig trapp er en malt tretrapp mellom kjeller og 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Kjellertrapp uten håndlist på vegg



Kjellertrapp uten rekkverk.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.



Innvendige dører



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke tilgang til kvisten. Tilstanden på kvisten og innvendig undertak er da ikke tilgjengelig. Det er kjøpt inn en stigeluke for etablere tilgangen til kvisten.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Bad 1.etg.

ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtroms platene er ikke fuget i nedre del mellom aluminiums list og platene



Mangler fuge mellom aluminiumslist og plate

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm fall fra dør til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig

Konsekvens/tiltak

- Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig



Vinylbelegg på gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Badekaret var fuget mellom kar og vegger.

Usikker på når badet ble renover.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.



Oppbrett ved dørstokk på 35 mm

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.



Ventil i tak - ikke etablert tilluft

ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mellom kjøkken, soverom og bad. Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering. Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var annet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Platene er godkjent som diffusjonssperre når de blir montert iht. leggesanvisning. I dette tilfelle er det åpninger under platene slik at fuktig luft kan trekke inn i underliggende konstruksjon og forårsake fukt/kondensskader.
- Fuktskader i taklist

Våtroms platene er ikke avsluttet mot list i nedre kant og heller ikke fuget i nedre kant. Platene er ikke diffusjonstett i nedre kant mellom plateskjøtene.



Mangelfull tetting under veggplatene

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.



Sluk under dusjkabinett i kjeller. Lite tilgjengelig for inspeksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør fra dusjkabinett mangler til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres direkte avløp fra dusj til sluk



Vaskerom i kjeller



Avløpsrør fra dusjkabinett direkte på gulv - er ikke videreført via rør til sluk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Underlimt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Komfyrvakt bør installeres.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Stoppekransen må synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Etablere løs luke for raskt tilgang til stoppekran som er innebygget i kasse

Stoppekran og stakeluke er innkasset i vaskerommet - tilgang via luke.



Stoppekran og stakeluke innebygget i kasse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Service på varmepumpen bør utføres.

Ukjent etableringsår. Service bør utføres.



Varmepumpe luft til luft

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Levetiden til en varmtvannsbereider (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader



Ca. 200 l vvb. Etableringsår er ukjent.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. El-anlegget er opprinnelig fra byggeåret. Det ble i 2011 installert el-flex varmegulv i stue, kjøkken og gang iht. samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår. Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det utført en Elsjekk fra eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og utskiftninger må påregnes.



Elskap med 13 kurser over automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

2 stk 6 kg. pulverapparat. Plassert i hver sin etasje.
6 kg pulver og røykvarslere er etablert.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Avløpsledningene er ikke omtalt her. Grunnmuren er fuksikret med grunnmursbeskyttelse fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler avslutningslister over grunnmurs pappen

Konsekvens/tiltak

- Grunnmurs list monteres.
- Grunnmurslist monteres.

Det mangler avslutningslister over grunnmurs pappen



Grunnmurs papp og singel mot grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fundament er opplyst som annet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

I hovedsak flat med helling fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Generell noe skjevheter som følge av setning i fundamentet for trappene.
- Glassplata under ildsted dekker lite ut til sidene for ovn
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Komfyrvakt bør installeres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

Kommentar

Garasjen er oppført etter 2012

Standard

Garasjen er oppført i bindingsverk over betong mur på betongplate på mark.

Saltak tekket med pappshingel. Stål takrenner og nedløp av stål til terreng.

Leddheiseport med motorløft. El-anlegg med lys og stikk. Bi-inngangsdør.

Innvendig kledde vegger med ubehandlet sponplater og ubehandlet gipsplater i tak. Ikke etablert taklister

Forøvrig lite tilgjengelig da det sto en bil i garasjen.

Noe mosegrodd taktekke.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, Trapperom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 050 000

Tillegg for andel fellesformue + 71 690

Frادrag for andel felles gjeld - 805 144

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Beskrevne vertikaldelte bolig er tilknyttet Røsslyngveien Borettslag A/I og er oppført i 1989 og befinner seg i Hauan ovenfor sentrum av Fauske i et normalt attraktivt boligområde bestående i hovedsak av eneboliger og vertikaldelte boliger.

Tomteareal er noe opparbeidet og beplantet.

Lett/direkte adkomst til eiendommen fra vei - parkering i romslig innkjørsel og foran garasje.

Normale lys -og solforhold og normal frisikt. Barnevennlig område med relative korte avstander til skole, butikk og barnehage.

Beskrevne bolig er vertikaldelt bolig med arealer fordelt over 2 etasjer. Rom og areal fordeling i hovedsak som opprinnelig.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse med tanke på byggeår. Lett/direkte adkomst til tur -og utmarksområder.

Markedsmessig lett omsettelig eiendom.



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	118 260
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	118 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

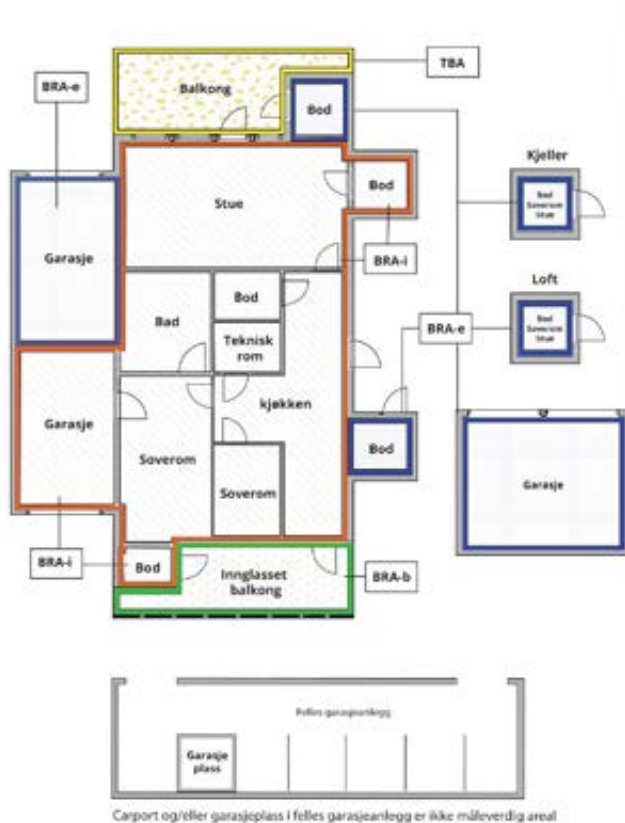
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	17
Kjeller	67			67	
SUM	138				17
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, trapperom, 2 boder		

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av rommene vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avviket gjelder i kjeller hvor en bod og soverom fremstår som kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke lagt frem tegning av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	102	483		0	15537.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røsslyngveien 10B

Hjemmelshaver

Røsslyngveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG	946812072	H0101	NOBL Røsslyngveien borettslag. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.	Hansen Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	100	71 690 23.09.2026	805 144 23.09.2026



Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	3 044 583	Samlet innskuddskapital:	9 957 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 28 269 703
Disponible midler:	2 561 834	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	38 226 703

Kommentar

Det er ikke fremlagt noe vedr. opprinnelig innskudd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne vertikaldelte bolig er tilknyttet Røsslyngveien Borettslag A/l og er oppført i 1989 og befinner seg i Hauan ovenfor sentrum av Fauske i et normalt attraktivt boligområde

Adkomstvei

Adkomst via asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygningen som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Beskrivne eiendom var bebodd og møblert på



Forutsetninger

befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten omfatter beskrevne boenhet og hvor arealer i boenheten, samt tilleggende utvendige arealer er vurdert. Det presiseres at sameiets øvrige arealer ikke er besiktet eller vurdert.

Nabolagsprofil

Røsslyngveien 10B - Nabolaget Hauan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Moselyngveien Linje 499	3 min  0.2 km
 Fauske stasjon Linje F7, R75	19 min  1.7 km
 Bodø lufthavn	58 min 

Skoler

Finneid skole (1-4 kl.) 124 elever, 10 klasser	20 min  1.8 km
Vestmyra skole (1-10 kl.) 581 elever, 52 klasser	6 min  3.2 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	7 min  3.3 km
Saltdal videregående skole 250 elever, 16 klasser	29 min  31.2 km

«Stille og rolig. Nært sentrum, jernbane og skoler.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

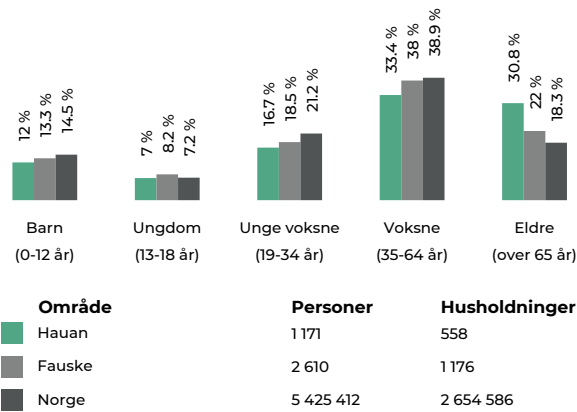
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

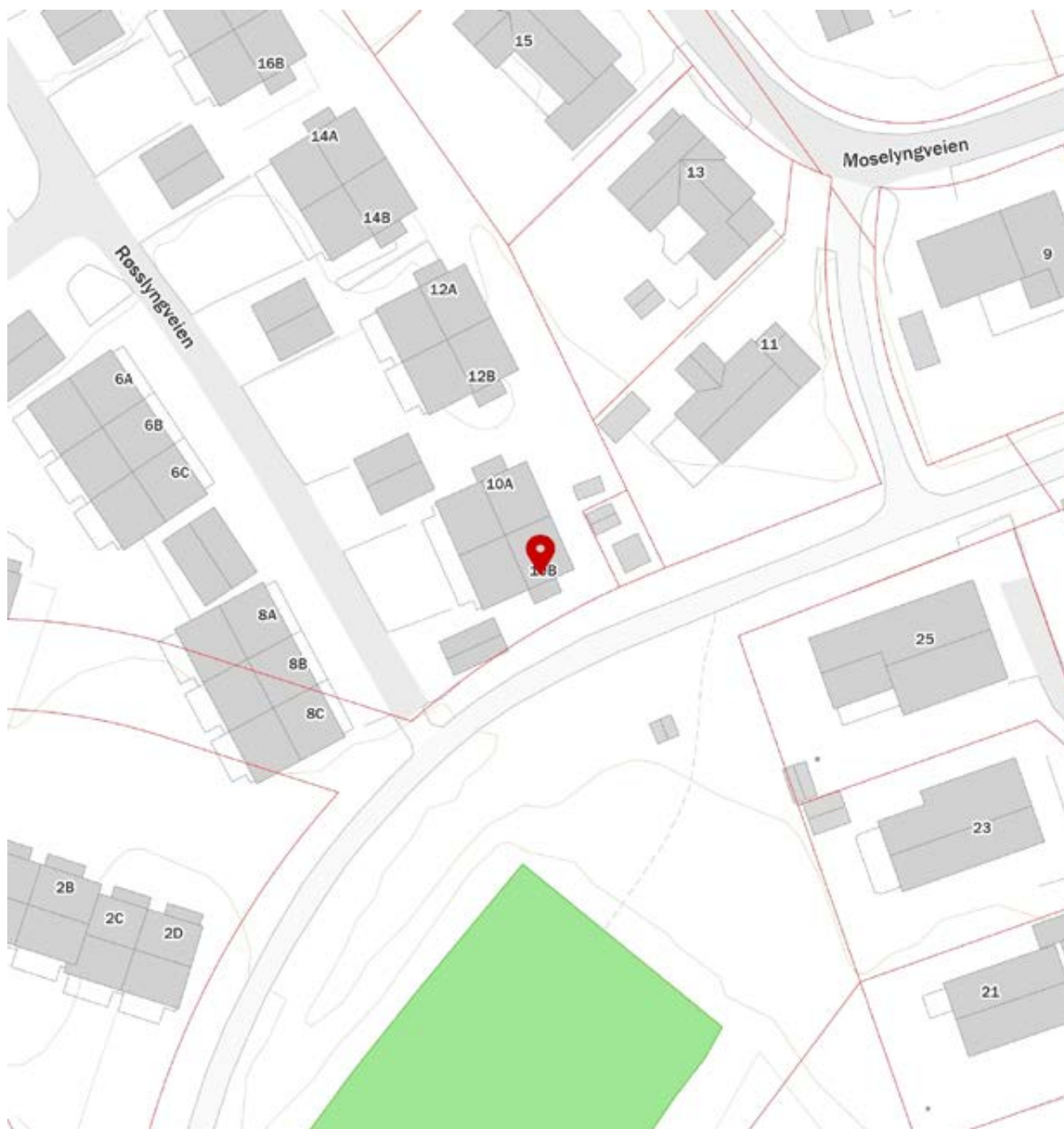
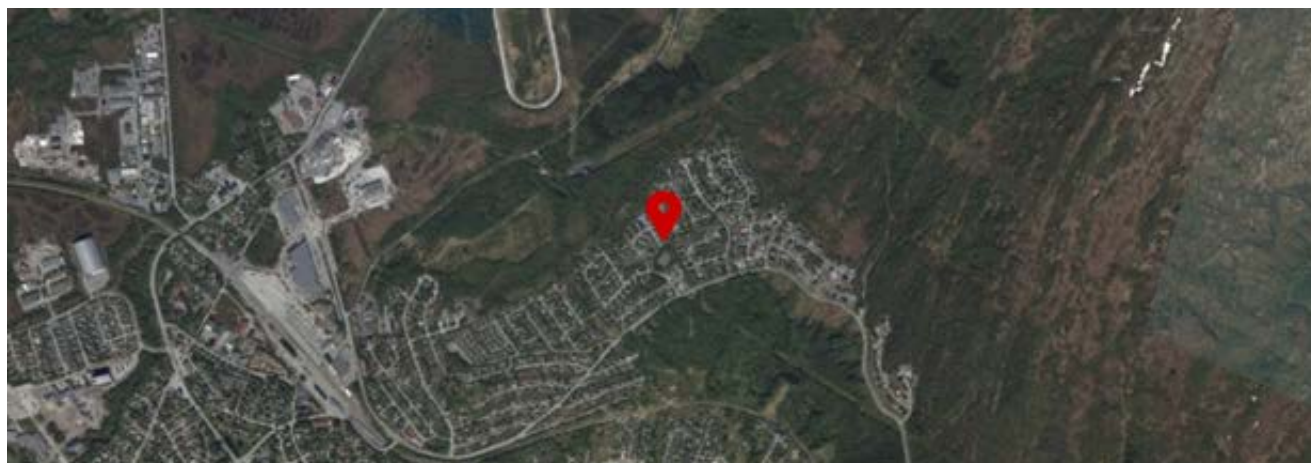
Lyngheia barnehage avd Lyngveien (1-5 ... 73 barn	2 min  0.2 km
Hauan barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min  1 km
Vestmyra barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min  3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Fauske	21 min 
Bunnpris Fauske Søndagsåpent	6 min  2.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.09.26 Side 1 av 2

Røsslyngveien borettslag	Vår ref.:	715/16
Røsslyngveien 10 B	Type:	Tilknyttet Borettslag
8209 FAUSKE	Eiere:	Marius Hansen
Organisasjonsnr:	946 812 072	Andelsnr: 16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 855

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Drift/vedlikehold 9 756

Tilleggsytelser: Innkreving tv/internett 99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 805 144 Gjeld siste årsoppg.: 815 822

Klient ajourf. lån: 27 260 590 Klient gj. s. årsoppg.: 27 622 124

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 45408828884, Sparebank1 Nord-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.09.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 23.09.2026: 27 260 590

Andel av saldo: 805 145

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2047)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Richard Bråthen

Adresse: Møllnveien 19 C

Postnr/-sted: 8206 FAUSKE

Telefon: Mob.: +4745076346

E-post: rosslyngveien@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

Utestående saldo: 141 315

Felleskostnader: 141 315 Restanse: 141 315

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 71 690 Gjeld: 815 822 Andre inntekter: 2 916

Utgifter: 44 903

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 16 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 102/483

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 15537

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0006014937

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Vedfyring

Heis: Nei

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemlås: Nei Antall rom: 4

Husdyrhold: Oppr. antall rom: 4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 23.09.26 Side 2 av 2

Røsslyngveien borettslag

Vår ref.: 715/16

Røsslyngveien 10 B

Type: Tilknyttet Borettslag

8209 FAUSKE

Eiere: Marius Hansen

Organisasjonsnr: 946 812 072

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei

Kategori: 4-roms

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett

2 - Storbyansiennitet

2 - Andel i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Arealopplysninger og antall rom er fra opprinnelig byggeår. Her kan det forekomme avvik etter senere ombygging og nye måleregler som Nobl ikke har kontroll på. Nobl fraskriver seg ansvar for feil i disse opplysningene.

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

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Boligselskapet har sikringsordning via Klare Finans AS. Oppsigelsestiden på avtalen er 6 måneder, men må fremlegges generalforsamling for endelig avgjørelse.

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.

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.

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.

Boligselskapet har avtale om Bevar Vedlikeholdsplan.

Boligselskapet har avtale om Bevar HMS-plan.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Røsslyngveien borettslag

**Tirsdag 02.12.2025, kl. 12:00 Sted: Digital gjennomføring
gjennom Nobl sin portal Min side**

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling

Styret inviterer til digital ekstraordinær generalforsamling .

Styret ønsker at flest mulig av eierne deltar på generalforsamlingen. For å delta må du ha bruker (BBLID) på Min side. Dersom du ikke har bruker, oppretter man dette på Nobls hjemmeside. Kriteriet for å kunne opprette en slik bruker er at epostadressen/mobilnummeret er registrert i Nobls medlemsregister. Dersom man ikke har registrert epostadresse/mobilnummer kan man kontakte Nobl kundesenter.

Logg inn på Min side (øverst i høyre hjørne) på www.nobl.no. Fyll inn ditt mobilnummer eller e-postadresse som brukernavn og trykk "registrer bruker". Du vil deretter få tilsendt passord på mobil/e-post. Er du bruker fra før logger du inn på vanlig måte.

Gjennomføring av digital generalforsamling:

- **generalforsamlingen vil være åpen for avstemming på "Min side" fra tirsdag 2. desember kl. 12:00 til onsdag 3. desember kl. 14:00.**
- Når generalforsamlingen åpnes for avstemming vil eierne som på forhånd har registrert bruker på "Min side" motta et varsel på epost/mobil.
- Eierne kan da logge inn på "Min side". Der vil det øverst på siden fremkomme en banner der det står «ekstraordinær generalforsamling » - trykk delta.
- Sakslisten som ligger til behandling vil da fremkomme. Her kan eierne avgi sin stemme til sakene som foreligger. Etter endt møte vil eierne motta kvittering på hva man har stemt.
- Det er kun én fra hver leilighet som kan avgi stemme. Dersom en leilighet har flere eiere må man bli enige om hvem som skal avgi stemme på vegne av leiligheten.
- Det er ikke anledning for kommentarer og spørsmål når generalforsamlingen er åpnet for avstemming. Spørsmål/svar må dermed avklares i forkant.
- Et avgitt svar er korrigerbart helt frem til avstemmingsperioden utløper. Det er forslag til vedtak det stemmes på.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til møteleder.

1.2 Valg av sekretær/referent

Forslag til vedtak: Boligbyggelaget Nobl velges til referent.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges til protokollundertegner.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

2. VALG AV NY REVISOR

Boligbyggelaget Nobl gjør løpende vurderinger for å påse at vi alltid har gode og fordelaktige samarbeidspartnere. I den forbindelse har Nobl innhentet flere tilbud og gjort en grundig vurdering av revisjon, hvor vi har besluttet å bytte vår samarbeidspartner innen revisjon fra KPMG til PwC Assurance AS (som snart bytter navn til Tell).

Dette gjør vi med mål om å gjøre revisjonsprosessen for våre kunder enda mer smidig. For deres boligselskap innebærer dette også en lavere revisjonskostnad.

For å sikre en god revisjonsprosess for regnskapsår 2025 har Nobl vurdert det til hensiktsmessig at ny samarbeidspartner innen revisjon - PwC (Tell) - vil revidere regnskapene allerede fra og med regnskapsåret 2025. Dette innebærer at deres boligselskap formelt må velge en ny revisor før nyttår.

Det bes derfor om at eierne i Røsslyngveien borettslag vedtar ny revisor PwC Assurance AS for boligselskapet fra regnskapsåret 2025.

Vedtak krever alminnelig flertall jfr. brl § 7-11/esl. § 49.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at boligselskapet engasjerer PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912, med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 71, som selskapets revisor.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Røsslyngveien borettslag

Onsdag 08.04.2026, kl. 18:00 Sted: SKS arena

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Hans-Richard Bråthen innstilles som møteleder

Forslag til vedtak: Hans-Richard Bråthen innstilles som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Hans-Richard Bråthen innstilles som referent

Forslag til vedtak: Hans-Richard Bråthen innstilles som 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. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Forslag til vedtak: Årsmelding tas til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Det foreslås at godtgjørelsen økes med 5%.

Styreleder godtgjøres med kr 42.000

Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med kr 5.800 hver.

Kirsti Ågnes har hatt en del ekstra oppgaver for å avlaste styreleder. Hun får for dette 9000.

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for perioden 2025/26 fastsettes til en total på kr 74.200.

5. 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, Hans-Richard Bråthen, valgt i 2024 for 2 år.

Styremedlem, Kirsti Aagnes, valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem, Berit Synnøve Bråthen, valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem, Johan Ingvaldsen, valgt i 2025 for 2 år.

Varamedlem, Jeanette Ingvaldsen, valgt i 2025 for 1 år.
Varamedlem, Marit Hansen, valgt i 2025 for 1 år.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Hans-Richard Bråthen er på valg.

Forslag til vedtak: Hans-Richard Bråthen gjenvelges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlemmene Marit Hansen og Jeanette Ingvaldsen er på valg.

Forslag til vedtak: Marit Hansen og Jeanette Ingvaldsen gjenvelges som vara for 1 år.

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegg som befinner seg på loft.

Forslag til vedtak: Utrede om det er fornuftig at borettslaget overtar vedlikehold av dette. Usikker om dette blir utført av beboere, og om det kan være vanskelig å vite hva som skal gjøres.

Styrets innstilling: Viser til nye vedtekter. Andelseiere har vedlikeholdsansvar for ventilasjonsanlegg.

Styret skal få utarbeide plan for hva den enkelte andelseier bør gjøre av vedlikehold av ventilasjonsanlegget

6.2 Sak fra styret - Oppdatering av vedtekter i Røsslyngveien borettslag

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av generalforsamlingen. Beslutning om endring kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 7-11.

Punkt 1-2 (1) – endring av ordlyd

Borettslagets forretningskontor er hvor borettslaget ligger. Av denne grunn endres bestemmelsen slik at det fremgår at forretningskontoret er i Fauske kommune, samt at den delen av bestemmelsen som sier at borettslaget ligger i Fauske fjernes.

Dagens ordlyd:

Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.

Styrets årsmelding 2025

Røsslyngveien borettslag

Organisasjonsnummer: 946812072

Om boligselskapet:

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nobl

Antall andeler bolig: 38

Antall andeler næring: Ingen

Kommune: Fauske kommune

Boligselskapets forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Hans-Richard Bråthen
Styremedlem, Kirsti Ågnes Pedersen
Styremedlem, Johan Ingvaldsen
Styremedlem, Berit Synnøve Bråthen
Varamedlem, Marit Hansen
Varamedlem, Jeanette Ingvaldsen

Styrets arbeid og aktuelle saker:

Underjordisk søppelanlegg

Underjordisk søppelanlegg er kommet i drift. Andelseier er selv ansvarlig for kort til anlegget. Anlegget ferdigstilles med asfalt våren 2026. Anlegget ble finansiert med disponible midler ("Penger på bok")

Kommunalt eierskap av andeler

I henhold til brl. § 4-2 første ledd kan slik som en kommune eie inntil ti prosent av boligene i borettslaget. Fauske kommune har eid 8 leiligheter i borettslaget. Noen av disse er nå solgt og kommunen har nå 5 leiligheter i borettslaget. Kommune er i prosess med å selge en til slik at de totalt skal i fremtiden ha 4 leiligheter i borettslaget og da oppfyller kravene i brl. § 4-2 første ledd.

Økonomi

Røsslyngveien borettslag har god økonomi med disponible midler («på bok») på kr **1 910 016** pr. 1/1 -2026.

Lånesaldo totalt for borettslaget 31.12.25: **27 622 124**

Vedlikehold som ble utført i 2025

- Diverse reklamasjonsarbeid etter prosjekt med garasjer
- Dreneringsgrøft ved 4 rekka
- Montering av rekkverk på støttemur ved 7 portsgarasje
- Retting av mur samt senking av veirør ved 17 rekka
- Ny trapp med gelender 20A

- Oppretting av trapper og grunn 16A og 16B
- Sig i altan og støtte for singel mot plen 6A
- Reparasjon på kledning skillevegg mellom 13B og 13C
- Diverse små arbeid samt noen ytterdører som ble byttet
- Maling utført av beboere
- Gressklipping utført av Bådsвика service

Vedlikehold som er planlagt i 2026

- Service på garasjeporter
- Maling i henhold til vedlikeholdsplan
- Grusing i borettslaget
- Mosefjerning på tak
- Støttekant ved 4 rekka
- Vaktmester Arvid Aagnes klipper gress sommeren 2026, samt at han måker snø ved søppelannlegg neste vinter.

Bevar HMS

Borettslaget har kjøpt Bevar HMS.

Borettslaget har tatt i bruk det digitale HMS-systemet Bevar HMS. Systemet gir styret et verktøy for å arbeide mer systematisk med lovpålagte oppgaver innen helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Løsningen gjør det mulig å registrere avvik, gjennomføre vernerunder og holde oversikt over HMS-aktiviteter på en enkel og strukturert måte. Systemet bidrar også til bedre dokumentasjon og gjør det lettere å følge opp oppgaver og lovpålagte krav.

All relevant HMS-dokumentasjon lagres samlet i systemet, noe som også gjør det enklere ved skifte av styre.

Fremtidig vedlikehold og økning av husleie

Røsslyngveien borettslag har forskjellige størrelser på leilighetene. Leilighetene (andelene) betaler husleie ut fra størrelsen på leiligheten. De største betaler mest og de minste mindre.

Borettslaget har en vedlikeholdsplan. I grove trekk planlegger styret at vi:

1: I 2030 blir det (I hovedsak) bytte av vinduer til kr 6 947 500 inkludert 10 prosent usikkerhetsmoment og 10 prosent prosjektledelse.

2: 2036 blir det (I hovedsak) bytte av bordkledning og etterisolering kr 18 286 123 inkludert 10 prosent usikkerhetsmoment og 10 prosent prosjektledelse.

Å dele opp vedlikeholdskostnadene i 2 omganger vil gi mindre økning i både fellesgjeld og månedlige kostnader for andelseiere. For å forberede dette økonomisk har styret innstilt at vi øker husleien med ca. 5 % hvert år. Dette vil gi en månedlig økning på ca. 400-600 pr andel hvert år frem mot 2030.

Når fremtidig vedlikehold skal utføres må vi refinansiere lån som vi har.

Borettslaget har da flere muligheter ift. løpetid på nytt lån for å få månedlig kostnader bærekraftig for andelseiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		3 774 984	3 774 920	3 774 898	3 774 898
TV/Internett		45 144	45 144	45 144	45 144
Andre driftsinntekter		5 508	0	0	0
SUM INNETEKTER		3 825 636	3 820 064	3 820 042	3 820 042
KOSTNADER:					
Personalkostnader	1	17 631	32 375	37 679	27 219
Styrehonorar	2	67 500	57 500	57 500	67 500
Kontingent	3	20 370	0	5 700	19 360
Revisjonshonorar	4	10 400	12 218	9 932	10 764
Forretningsførerhonorar		86 640	103 141	89 500	91 622
Løpende kontrakter	5	144 360	173 577	122 876	150 564
Andre honorar og innleide tjenester	6	134 606	65 714	30 000	50 000
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	456 814	103 785	190 000	120 000
Vedlikeholdsavsetning		0	0	0	50 000
Forsikring	8	252 891	276 483	252 175	274 280
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	781 466	742 260	829 090	837 719
Andre driftsutgifter	10	3 946	13 119	15 375	8 875
Avskrivning driftsmidler	11	14 532	9 645	0	9 645
Tap på fordringer		-34 690	0	0	0
SUM KOSTNADER		1 956 466	1 589 817	1 639 827	1 717 548
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		1 869 170	2 230 247	2 180 215	2 102 494
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		98 716	109 046	40 000	30 000
Rentekostnader		1 520 281	1 636 660	1 497 172	1 432 082
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		-1 421 565	-1 527 614	-1 457 172	-1 402 082
ÅRSRESULTAT		447 604	702 633	723 043	700 412

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	12	1 466 030	1 466 030
Bygninger	13	21 261 624	21 261 624
Garasjer	13	8 662 147	8 662 147
Andre driftsmidler	11	509 621	37 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		31 899 422	31 427 579
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		270 435	248 355
Kundefordringer		56 340	118 845
Erstatningsmessige skader		34 687	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 951 817	2 677 383
Sum omløpsmidler		2 313 279	3 044 583
SUM EIENDELER		34 212 701	34 472 162

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 800	3 800
Fond til fremtidig vedlikehold		0	180 074
Annen egenkapital		-3 773 486	-4 401 164
Sum egenkapital	15	-3 769 686	-4 217 290
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Sparebank1	16	27 622 124	28 269 703
Borettsinnskudd	17	9 957 000	9 957 000
Sum langsiktig gjeld		37 579 124	38 226 703
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	20 145
Leverandørgjeld		308 323	325 349
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		4 457	4 207
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		1 500	3 113
Påløpne renter		7 643	8 636
Forskuttering fellesutgifter Klare Finans		56 340	101 299
Periodisert gjeld		25 000	0
Sum kortsiktig gjeld		403 263	462 749
Sum gjeld		37 982 387	38 689 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 212 701	34 472 162
Pantestillelser	18	37 579 124	38 226 703

Sted: _____, dato: _____

Hans-Richard Bråthen
Styreleder

Johan Ingvaldsen
Styremedlem

Kirsti Ågnes Pedersen
Styremedlem

Berit Synnøve Bråthen
Styremedlem

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 581 834	2 602 187
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	447 604	702 633
Tilbakeføring avskrivninger	14 532	9 645
Kjøp / salg anleggsmidler	-486 375	0
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-647 579	-732 631
B. Årets endringer disponible midler	-671 818	-20 353
C. Disponible midler UB	1 910 016	2 581 834
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	2 313 279	3 044 583
- Kortsiktig gjeld	-403 263	-462 749
Disponible midler	1 910 016	2 581 834
- Herav plassert på egen bankkonto til fremtidig vedlikehold	1 356 480	0
- Herav øremerket fremtidig vedlikehold	0	180 074
- Herav satt på egen plasseringskonto	0	184 164

De disponible midlene gir uttrykk for borettslagets evne til å betale regninger etter hvert som de forfaller. Vi anbefaler at et borettslag har minimum to måneders innkrevde felleskostnader som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under «T otalt budsjett» i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuelle avsetninger/øremerkede midler til fremtidig vedlikehold må trekkes fra, da dette er midler som er avsatt til fremtidig vedlikehold og ikke til ordinær drift av selskapet.

Note 0 - 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 1 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	0	12 000
5010 Timelønn	12 000	12 900
5020 Feriepenger	1 500	3 113
5400 Arbeidsgiveravgift	4 055	4 203
5401 Arb. avgift på løpte feriepenger	77	159
Sum	17 631	32 375

Selskapet har 1 midlertidig ansatt person.

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

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	67 500	57 500
Sum	67 500	57 500

Utbetalt styrehonorar gjelder for periode 2024 - 2025.

Note 3 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	20 370	0
Sum	20 370	0

Note 4 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	10 400	12 218
Sum	10 400	12 218

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 5 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	91 350	52 808	62 000	88 750
6640 Vedlikeholds- og HMS-planer	7 866	75 000	15 732	16 670
6711 Forretningsførsel tilleggstjenester	0	625	0	0
6780 Kabel-tv/internett	45 144	45 144	45 144	45 144
Sum	144 360	173 577	122 876	150 564

Note 6 - Andre honorar og innleide tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6705 Honorar regnskap	0	14 719
6725 Honorar for juridisk og økonomisk bistand	0	13 050
6730 Honorar for teknisk rådgivning	134 606	37 945
Sum	134 606	65 714

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	3 889	4 170
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	128 227	98 050
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 725	783
6620 Reparasjon og vedlikehold uteområde	314 974	0
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	782
Sum	456 814	103 785

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	248 355	276 377
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	4 536	106
Sum	252 891	276 483

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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6320 Kommunale avgifter	477 521	443 521	496 800	519 600
6320 Renovasjon	178 055	184 296	206 400	180 785
7760 Eiendomsskatt	125 890	114 444	125 890	137 334
Sum	781 466	742 260	829 090	837 719

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	124	5 289
7000 Drivstoff	694	717
7420 Gave, fradragsberettiget	525	0
7720 Generalforsamling/årsmøte	0	1 125
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 917	5 058
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	-359	52
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	47	0
8126 Gebyr	0	877
Sum	3 946	13 119

Note 11 - Andre driftsmidler

	Sitteklipper	Avfallsanlegg under bakken	Søppelanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 822	0	0
Årets tilgang :	0	200 000	286 375
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 822	200 000	286 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 689	2 500	2 386
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	28 133	197 500	283 989
Årets avskrivninger :	9 645	2 500	2 386
Anskaffelsesår :	2023	2025	2025
Antatt levetid i år :	5	20	20

Større varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 12 - Tomt

Tomten er kjøpt i 1988 for kr 1 466 030,-.

Note 13 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris Bygninger 1988	21 261 621
Garasjeanlegg 2015/2016/2021	8 662 147
Bokført verdi pr. 01.01.	29 923 768
Årets rehabilitering/påkostning vedr. balkonger	0
Bokført verdi pr. 31.12	29 923 768

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 14 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	578 463	564 952
1922 SNN Trekkonto lån	12 898	30 688
1930 Annet bankinnskudd	0	184 164
1931 Annet bankinnskudd	0	1 894 189
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	3 975	3 390
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	1 356 480	0
Sum	1 951 817	2 677 383

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

Note 15 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt andelskapital	3 800	3 800
Opptjent egenkapital (+)/ Udekket tap (-) pr . 01.01	-4 221 090	-4 923 723
Årets resultat	447 604	702 633
Egenkapital 31.12	-3 769 686	-4 397 364

Negativ egenkapital

Balansen av årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kostnad. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 16 - 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:	Sparebank 1 Nord Norge
Formål:	Bygning-opprinnelig lån, låneopptak 09.11.22
Lånenummer:	45408828884
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	29 002 334
Lånesaldo 01.01:	28 269 703
Avdrag i perioden:	647 579
Lånesaldo 31.12:	27 622 124
Saldo 5 år frem i tid:	23 640 792

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	815 823	9 789 876
	6	788 449	4 730 694
	8	766 351	6 130 808
	12	580 896	6 970 752

Av borettslagets langsiktige gjeld forfaller kr 23 640 792, - til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 - Borettsinnskudd

2025

2280 Borettsinnskudd	9 957 000
Sum	9 957 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 37 579 124,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 31 389.801,-

Resultat og balanse med noter for Røsslyngveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Røsslyngveien borettslag

Styreleder	Hans-Richard Bråthen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kirsti Ågnes Pedersen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Johan Ingvaldsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Berit Synnøve Bråthen (sign.)	10.03.2026

Til generalforsamlingen i Røsslyngveien borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Røsslyngveien borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Bodø, 11. mars 2026

Tell Norge AS

Elias Kosmo Larsen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-11 16:00:05 UTC+01:00

Elias Kosmo Larsen

 **bankID**

NO BankID - 1fdde154-b2c2-4abb-aaaf-5a35b839a5f6



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Røsslyngveien borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - SKS arena.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Hans-Richard Bråthen innstilles som møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Hans-Richard Bråthen
Følgende ble valgt som møteleder:

Hans-Richard Bråthen ble enstemmig vedtatt innstilt som møteleder

1.2 Valg av sekretær/referent

Hans-Richard Bråthen innstilles som referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent:

Hans-Richard Bråthen- enstemmig vedtatt

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Arvid Aagnes -enstemmig vedtatt

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent
Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Dokumenteres i fremmøteliste

Vedtak:

Opptak av møtende: 10 stk totalt
Stemmeberettigede tilstede: 7
Fullmakter: 0
Totalt antall stemmeberettigede: 7

Tilstede fra Nobl: Nei

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Gjennomgang av årsmelding

Vedtak:

Årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

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

4. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Det foreslås at godtgjørelsen økes med 5%.

Styreleder godtgjøres med kr 42.000

Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med kr 5.800 hver.

Kirsti Ågnes har hatt en del ekstra oppgaver for å avlaste styreleder. Hun får for dette 9000.

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. :74 200

Styreleder godtgjøres med kr 42.000

Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med kr 5.800 hver.

Kirsti Ågnes har hatt en del ekstra oppgaver for å avlaste styreleder. Hun får for dette 9000.

Avstemming: enstemmig vedtatt

Vedtak kr.: 74 200

Styrehonorar gjelder for perioden/år:2025/2026

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Hans-Richard Bråthen er på valg.

Vedtak:

Styreleder Hans-Richard Bråthen stiller som styreleder i 2 år.

Vedtak: Hans-Richard Bråthen innstilles som styreleder for 2 år.

Avstemming: Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av varamedlem

Varamedlemmene Marit Hansen og Jeanette Ingvaldsen er på valg.

Vedtak:

Vedtak: Marit Hansen og Jeanette Ingvaldsen innstilles for 1 år som vara.

Avstemming: Enstemmig vedtatt

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

Styreleder: Hans-Richard Bråthen, 2026 , 2 år

Styremedlem: Kirist Ågnes Pedersen, 2025, 2 år

Styremedlem: Johan Ingvaldsen, 2025, 2 år

Styremedlem: Berit Bråthen, 2025, 2 år

Varamedlem: Jeanette Ingvaldsen, 2026, 1 år

Varamedlem: Marit Hansen, 2026, 1 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Sak fra andelseier - Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanlegg som befinner seg på loft.

Utrede om det er fornuftig at borettslaget overtar vedlikehold av dette. Usikker om dette blir utført av beboere, og om det kan være vanskelig å vite hva som skal gjøres.

Vedtak:

Borettslaget får gjort kartlegging av alle ventilasjonsanlegg og får prisestimat for eventuelle reparasjoner/og eller utbedringer som må gjøres.

Enstemmig vedtatt

6.2 Sak fra styret - Oppdatering av vedtekter i Røsslyngveien borettslag

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres av generalforsamlingen. Beslutning om endring kan bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. borettslagsloven § 7-11.

Punkt 1-2 (1) – endring av ordlyd

Borettslagets forretningskontor er hvor borettslaget ligger. Av denne grunn endres bestemmelsen slik at det fremgår at forretningskontoret er i Fauske kommune, samt at den delen av bestemmelsen som sier at borettslaget ligger i Fauske fjernes.

Dagens ordlyd:

Borettslaget ligger i Fauske kommune og har forretningskontor i Fauske kommune.

Forslag til ny ordlyd:

Borettslaget har forretningskontor i Fauske kommune.

Punkt 1-3 – Nytt punkt om kommunikasjonskanaler i borettslaget

henvisningen endres i henhold til dette.

Dagens ordlyd:

(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.

Forslag på ny ordlyd (endring markert i fet skrift):

(1) Foruten saker som nevnt i punkt **10-4** i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Vedtak:

Nye vedtekter godkjennes ikke pr 08.04.26

Nye reviderte vedtekter med innspill taes opp på neste generalforsamling.

7. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 1923

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Røsslyngveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hans-Richard Bråthen (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Hans-Richard Bråthen (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Arvid Peder Aagnes (sign.)	09.04.2026

Vedtekter

for **Røsslyngveien borettslag** org nr **946 812 072**

tilknyttet
Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på stiftelsesmøtet den **23.10.1987**.

De siste års endringer er gjort ved generalforsamlinger 23.05.2019, 23.05.24, og siste 07.05.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formal

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **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 100,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommunene 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 inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget senest 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. Star 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 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilhørlig 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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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 karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger bade til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av 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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 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:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtrædende 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

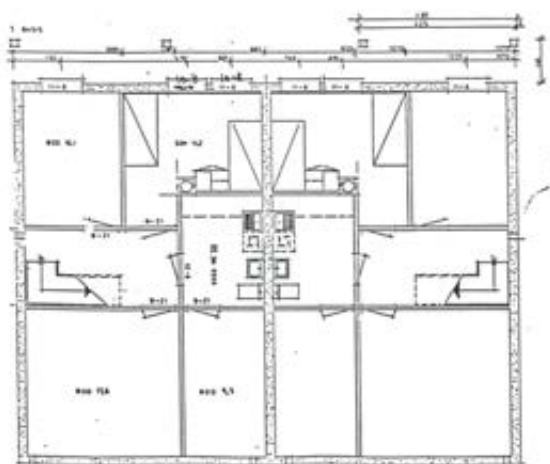
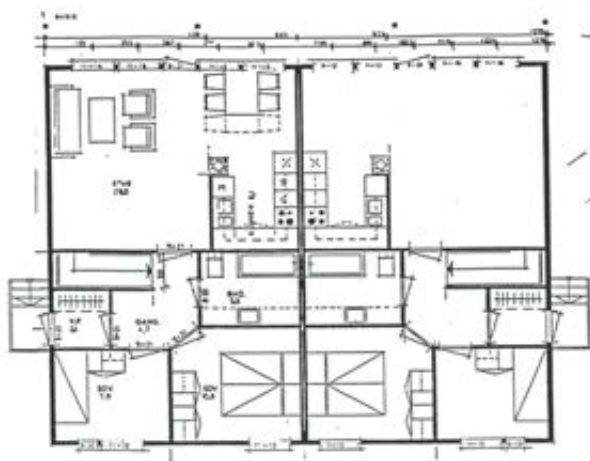
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

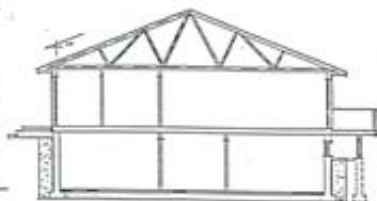
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.



Kjeller 1-6 og 7-8.



KJELLER 1 NR. 1-6 ER LIT
7-8

7-8
Hus NR 1-6

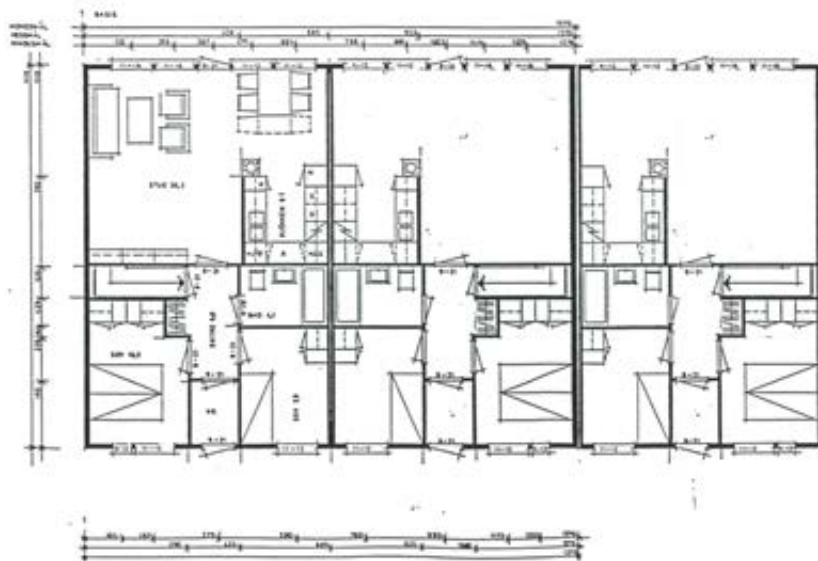
MESTERHUS

MED. 200. 700. 1000.
STØJERRE-FASSET. 100.
AERER. 1

BYGNINGSRÅDET FALISKE
FREMLAGT DEN 14. 1988



Husets leetighet:
 BRAK1 = 68.4 m²
 BRA 01 = 71.3 m²
 139.7 m²



BYGNINGSRÅDET FAUSKE
 FREMLAGT DEN 19.10.1988

MESTERHUS

MOD 204. SIAHERA, HUS NR 7-8
 STØØHEIRE: FAUSKE BBL
 AUSEDE:

Sak:

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 n

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Sjåheia B 16/17 Hus nr. 10, 12, 14, 16, 18 og 20		Metr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) Gnr. 102, bnr. 483		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 15.10.87	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 23.11.87	Søk nr. 330/87
Byggherre Fauske boligbyggelag		Adresse Torggt. 23, 8200 Fauske		Tlf.
Anmelder Fauske boligbyggelag		Adresse Torggt. 23, 8200 Fauske		Tlf.
Ansvarshavende Byggm. David Sletten		Adresse 8200 Fauske		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Innflyttingsdato: 01.02.89.

Byggested: Røsslyngvn. 10 a, b og 12 a, b.

To stk. to-leilighetshus på to plan. Grfl. 152 m².

Det er lyd - og B 30-skilte mellom leilighetene.

Vann og kloakk er tilkoblet offentlige ledninger.

Utvendig tereng rundt huset skal ha et fall på 1:50 fra huset og utover og i en bredde på 3 meter.

Huset er oppført i samsvar med bygningsr-dets tegninger stemplet inn 19.10.87 og godkjent 23.11.87.

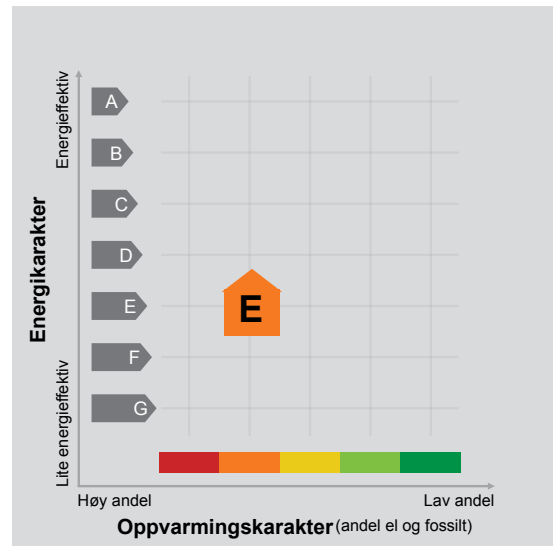
OW/ncl

Sted og dato Fauske 08.02.89	Stempel <i>Oddbjørn Dørdheim</i> Underskrift
---------------------------------	--

Sendes til	☐ Fauske ligningskt
☐ Byggherre	☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende	☐ Byggeskyttemyndighet

ENERGIATTEST

Adresse	Røsslyngveien 10B
Postnummer	8209
Sted	FAUSKE
Kommunenavn	FAUSKE
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	483
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-96613
Dato	24.03.2025



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

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

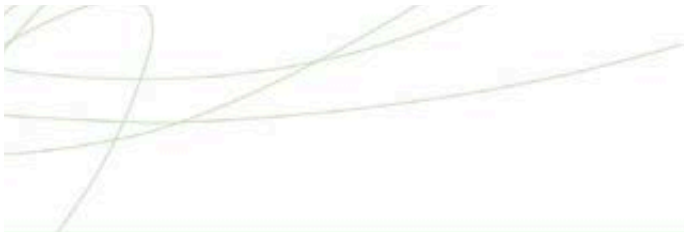
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Montering tetningslister**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	138
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

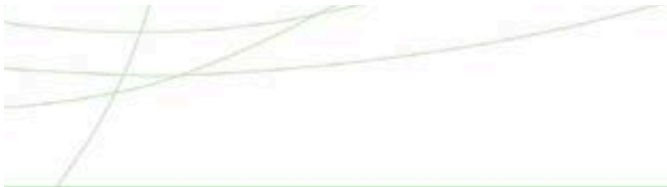
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

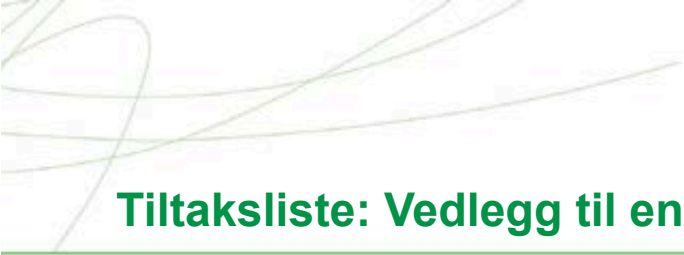
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden "Eiendommer"~~ **På siden "Eiendommer"** er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostad monteres ny styringsenhet med kombinert termostad 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 den 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0008/26

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Røsslyngveien 10B, 8209 Fauske - Orgnr: 946812072 andelsnummer 16 i Røsslyngveien borettslag i Fauske kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
---	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver
må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenningen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/