

Eriksbakkveien 1. Fauske

notar

RIMELIG 2 ROMS ANDELSLEILIGHET- LAVE FELLESKOSTNADER KR. 4.050 PR.



Prisantydning Kr 1 150 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 42/55 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Eriksbakkveien 1

Meget rimelig 2 roms andelsleilighet i første etasje Ingen fellesgjeld- Eriksbakkveien 1 på Fauske

Adresse	Eriksbakkveien 1 8206 FAUSKE
Prisantydning	Kr 1 150 000,-
Omkostninger	Kr 18 890,-
Totalpris	Kr 1 168 890,-
Fellesutgifter	Kr 4 050,-
BRA-i/BRA Total	42/55 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1969
Soverom	1
Etasje	1

Velkommen til en romslig og fin 2 roms leilighet beliggende i Eriksbakkveien 1 like vest for Fauske sentrum. Leiligheten ligger i 1 etasje i en firemannsbolig og er en del av Eriksbakk borettslag. Felles inngangsparti med trapp opp til hovedinngang. leiligheten er en 2 roms som består av gang, baderom, soverom, kjøkken og stue. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse på ca. 10 kvm. Gulvflater er med laminat og belegg. Tapet og malte vegger(noe trepanel på vegg i gang). Kjøkkenet er med belegg på gulvet, malte vegger og malt tak. Eldre og enkel kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenvask. Ventilator montert over komfyr. Flislagt vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Lave felleskostnader på kr. 4.050.- pr. mnd. Ingen fellesgjeld.

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	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	121

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



Entré



Del av kjøkken



Kjøkkenet



Baderom med dusjkabinett, wc, vaskeservant og innredning



Del av baderom



Vaskeservant m/innredning på baderommet



Stue m/utgang til terrassen



Del av stuen



Stuedel- varmepumpe oppe i hjørnet



Del av stuen



Soverommet



Del av terrassen



Bod 1 i kjeller



Bod 2 i kjelleren



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Erikstad, som er et populært og godt etablert boligområde vest for Fauske sentrum, i Fauske kommune. Det er ca. 500 m til nærbutikk, og ca. 1,5km til sentrum der man finner kjøpesenter, post i butikk, kommunehus og andre servicetilbud. Fauske jernbanestasjon og bussterminal ligger ca. 2,3km fra eiendommen, det er knutepunktet for busstrafikk nordover, sørover og til Bodø, samt jernbane sørover og vestover til Bodø. I Bodø finner man regionens flyplass. Barnehage, barne og ungdomsskole, videregående skoler samt idrettsanlegg og svømmehall finnes også i nærområdet.

ADKOMST

Fra Riksvei 80 tar man av til Eriksbakkveien, følger den ca. 200m så vil bygget være på høyre side. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved fellesvisninger. Se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE

OPPDRAKSNUMMER

7-0045/26

SELGER

Svein Børre Johansen

MATRIKKE

, andelsnr. 8 i Eriksbakk borettslag med orgnr.: 952264729 i Fauske kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Eiendomsmegler gjør oppmerksom på at energiattesten er utført etter opplysninger mottatt i tilstandsrapport og vi tar derfor forbehold om energiattesten kan være mangelfull eller inneholde 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.

STRØMFORBRUK

Ingen opplysninger om strømforbruk. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det elektriske anlegget er installert i 1969. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Salten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet ble utbedret, og saken ble avsluttet 05.03.2024. Det tas forbehold om forhold som kan være oppstått etter siste tilsyn.

TOMT

Eiet tomt på 3.457 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er opparbeidet med gruslagt parkering og innkjørsel med tilgang fra kommunal vei. Tomten er opparbeidet med plen i sørlig og vestlig retning av bygningen. Bygget er vendt mot sør-øst og har gode lysforhold. Tomten er opparbeidet med noe beplantning. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. Tomtearealet gjelder for hele borettslaget og er basert på tilgjengelige opplysninger fra Statens Kartverks. Grensene og arealet kan avvike i forhold til faktiske oppmåling. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.07.2026. utført av Jan Eirik Olsen v/ Fausketakst AS.

BYGGEÅR

1969

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfaltshingel.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er

kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er nyere kledning på én vegg.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 2-lags glass. To av vinduene er av nyere dato. Alder på de eldste vinduene er ukjent.

Ytterdører: Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren er utstyrt med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er balkong med utgang fra stue og trapp ned til terreng. Materialene består av impregnert treverk og malte materialer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens personsikkerhetskrav.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillet består av trebjelkelag utført etter datidens byggemåte. Det er utført stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskillet, og ingen vesentlige avvik ble registrert.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det er synlig fukt, med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

Terrengforhold: Terrengtet rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

TG2

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass på de eldste vinduene. Vinduer har usikker

fremtidig funksjon, da isolerglassruter på de eldste vinduene er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og eventuelt oppgradere de eldste vinduene.

Kondensering på vindusglass kan føre til fuktskader i treverket, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av vinduer på sikt. Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad 1 settes på nye vinduer.

Ytterdører

Balkongdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktoptak.

Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for utskifting av dørkarmene. Tilstandsgrad 1 settes på entrédøren fra felles gang.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Overflatene har værslitasje med sprekker i treverket.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt behov for reparasjoner og forkorte levetiden på balkongen.

Overflater - gulv

Overflatene har litt slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting ved behov, for å unngå ytterligere slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av utbedringer basert på egne ønsker og behov.

Overflater - vegger og himlinger

Det er påvist riss og sprekker i overflater på kjøkkenet etter en vannskade fra leiligheten over.

Overflatene ellers er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker i overflater på kjøkkenet bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Eldre overflater bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risikoen for fremtidige skader.

Innvendige dører

Dørene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør vurderes for utskifting eller overflatebehandling ved behov, da normal bruksslitasje og alder kan medføre redusert funksjon og estetikk over tid.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

TG er satt basert på en helhetlig vurdering av slitasje og alder på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning og overflater på sikt for å unngå økt slitasje, funksjonssvikt eller plutselige skader som følge av alder og bruk.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader på kjøkkenet.

Innvendige vannledninger

Kobberrør fra byggeåret har overskredet normal forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.

Varmtvannsbereder/tank

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsavbrudd.

Grunnmur og fundamenter

Det er synlig fukt med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og reparere skader på grunnmuren, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for ytterligere fuktskader.

Sprekker og saltutslag kan indikere vedvarende fuktproblemer, som over tid kan svekke bæreevnen og føre til kostbare reparasjoner.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene, da kontrollen kun er utført i bod til enheten.

TG3

Etasje - Bad - Generell

Badet er av eldre dato med betydelig slitasje og mangelfulle fuktbeskyttende overflater. Den tekniske tilstanden tilsier at våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid, og total rehabilitering må påregnes. På grunn av alder, utførelse og manglende vanntette overflater tilfredsstiller ikke våtrommet dagens funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende fuktbeskyttelse og funksjon etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Nye vinduer mangler tilluftsventiler, noe som medfører utilstrekkelig luftutveksling på rommene.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventiler i vinduer eller vegg på soverom og bad for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt ubehag for beboere.

TGIU

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Rommet fremstår som slitt, har ikke vanntette overflater, og utstyr på badet har skader. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for elektriske feil, brannfare og personskader.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): Kjøpte boligen i 1997.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Det har vært en oversvømmelse i forbindelse med at vannrør frøs sund, dette var før jeg kjøpte leiligheten. Varmtvannstanken som var montert i boden ja jeg kjøpte leiligheten sprang lekk på midten av 2000-tallet, ny tank ble da montert i tørkerommet/vaskerommet. Det er derfor fuktmerker i kjelleren. Disse kjellerne har relativ høy fuktighet, derfor har jeg kjørt en avfukter kontinuerlig i min kjellerboden over flere år og er derfor uvanlig tørt sammenlignet med resten av kjelleren.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Det har vært lekkasje i singeldekket på yttertaket, dette er utbedret og hadde ingen effekt nedover i leilighetene.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon) Ja. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av iSalten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet ble utbedret og saken ble avsluttet 05.03.2024

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. Ja, kun av faglært. Bytte av vinduer bad og soverom samt bordkledning på tilhørende yttervegg. Utført av Knut Fossum.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Kommunedelplan for Fauske sentrum vedatt 30.04.2018, er gjeldende.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (B04).

Ny utbygging innenfor områdene B02-B07 kan ikke godkjennes uten at det foreligger dokumentasjon på at grunnen er sikret mot kvikkleireskred (vist med hensynssone H310).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fauske-Fuossko kommune

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmepumpe montert

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligselskapet har internett inkludert i sine felleskostnader

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringsplass utenfor boligen

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 består i hovedsak av frittliggende eneboliger og borettslagsleiligheter

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Erikstad barnehage (1-5 år) 63 barn 0.7 km. – Fauske idrettsbarnehage (1-5 år)– 30 barn 0.9 km.– Vestmyra barnehage (1-5 år) 41 barn 1.7 km

Skoler

Vestmyra skole (1-10 kl.). 581 elever, 52 klasser 1.6 km. Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser 1.4 km

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

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

SKOLEKRETS

Fauske

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eriksbakkveien busstopp 0,1km
Fauske togstasjon 2,3km

ADGANG TIL UTELEIE

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Eiendomsmegler opplyser følgende:

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette

RADONMÅLING

Ikke foretatt radonmåling.

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

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder: Gang, bad, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra tuen til en terrasse på ca. 10 kvm. Egen bod i kjeller

STANDARD

Borettslaget består av 12 boenheter og er fordelt på 3 stk. 4 mannsboliger. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som også er forretningsfører
Andelsleiligheten er en del av Eriksbakk borettslag med orgnr. 952264729. Bygningen er oppført i 1969. Leiligheten har adresse: Eriksbakkveien 1. Lnr: H0101 og andelsnummer 8.

Felles inngangsparti med trapperom som fører opp til leiligheten som ligger til venstre

Kommer inn til entreen som er med laminat på gulvet og trepanel og malte vegger.

Fra entrè er det inngang til soverommet som har belegg på gulv, tapet på vegger og hvite takplater. 2 doble garderobeskap

Til venstre for entreen finner du badet som har gulvbelegg og våtromstapet på veggene samt plater i tak. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, belysning og veggskap.

Kjøkkenet har belegg på gulvet og slette, malte veggoverflater. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med slette fronter og takhøye overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål med heldekkende beslag. Det er en frittstående skuffeseksjon som ikke er ferdig installert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Stuen er med laminat på gulvet og malte vegger. Hvite takplater. Varmepumpe montert på vegg. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 10 kvm.

Det er felles trappeadkomst ned til fellesområde i kjelleren. Denne leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobberrør med ukjent alder. Felles stoppekran er plassert i kjeller.

Det er støpejernsrør fra før 1990. Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene. Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er montert i fellesarealer i kjelleren. EI-fordelingsskap montert på vegg i felles gang. Skapet har eldre skrusikringer og én ny automatsikring, samt måleravleser. 35A hovedsikring fordelt på 8 kurser. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Salten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet ble utbedret, og saken ble avsluttet 05.03.2024.

Eldre 2 roms leilighet som fremstår med brukbar standard sett i forhold til byggeår og alder. Det må påregnes noe kostnader til oppussing, vedlikehold og renovering. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

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. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Løs komfyr m/koketopp samt løs oppvaskmaskin, følger handelen

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er

gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, bad, soverom, stue, kjøkken

BRA-e: 13 m² Egen bod i kjeller

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Fellesarealer i kjeller og felles trappegang. Tomten er fellesareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler. Det er terrasse på ca. 10 m² og fellesarealer i kjeller og felles trappegang

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

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

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

Hva er bruksareal?

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

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 150 000,-

VERDITAKST

Kr 1 250 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Dekkes av felleskostnaden

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 050,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, behandling fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold av felles areal og boligmasse, TV og internett.

Boligselskapet har internett inkludert i sine felleskostnader

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 329 175,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 316 701,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det gjøres spesielt oppmerksomt på at formuesverdien er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, er fra 2024 og denne kan være feil. Eiendomsmegler anbefaler at ny eier får fastsatt korrekt ligningsverdi etter handel.

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. 1 150 000,- (Prisantydning)

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

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

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 890,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 168 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

04.09.1968 - Dokumentnr: 3974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1841 Gnr:104

Bnr:405

Opprinnelig fradelt fra bnr 316, som er sammenføyd med bnr 405

GRUNNBOKSDATO

25.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP0003243557

OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 12 boenheter og er fordelt på 3 stk. 4 mannsboliger. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl. Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører. Styreleder i borettslaget er: Sturla Larsen. eriksbakk@mittnobl.no tlf: 90728732

KOMMENTAR FELLESGJELD

Borettslaget er ikke oppgitt med fellesgjeld iflg. mottatte opplysninger fra forretningsfører

FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Ingen fellesgjeld

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Borettslaget har ingen fellesgjeld

ANDEL FORMUE

Kr. 59 106,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap 2025:

Sum inntekter: kr 583.200.-

Sum driftskostnader: kr 140.154.-

Finansinntekter; kr. 22.353.-

Årsresultat: kr 162.506.-

Budsjett 2026:

Sum inntekter: kr 583.200.-

Sum driftskostnader: kr 545.049.-

Finansinntekter kr. 20.000.-

Årsresultat: kr 57.791.-

For detaljert regnskap med noter, se vedlegg

SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsordning. 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 Sikringsordning dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget for inntil 24 måneder (2 år) . For detaljerte opplysninger, kontakt forretningsfører NOBL

FORRETNINGSFØRER

Nobl eierskifte

FORKJØPSRETT

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

Dersom andel overdras, gjelder forkjøpsrett iht. gjeldende regler:

1 - Intern forkjøpsrett Ansiennitetsregler:

2 - Storbyansiennitet

2 - Andel i boligbyggelaget

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

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, 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 for Eriksbakk borettslag org nr 952 264 729 tilknyttet Boligbyggelaget Nobl vedtatt på stiftelsesmøtet den 17.10.1968, sist endret den 25.06.2025

Utdrag:

1-1 Formål

Eriksbakk 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. I henhold til § 8-11 i lov om borettslag og § 1-3.

Boret og bruksoverlating 4-1 Boretten

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Vask i ganger og trapper skal foregå så ofte som nødvendig pr. uke. Vaskingen skal fordeles likt mellom andelseierne i hver oppgang etter avtale.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt er omtalt i vedtektenes punkt 5. Se vedlagte vedtekter

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

Selger tar forbehold om at pantefrafall for pant DnB Bank oppnås. Avklaring skal foreligge snarest og senest 14 dager etter budaksept. Dersom tidspunktet for overtakelse er

tidligere enn dette, skal avklaring foreligge senest to dager før avtalt overtakelsesdato. Dersom pantefrafall ikke er endelig avklart innen denne fristen, bortfaller avtalen i sin helhet, uten ansvar for noen av partene. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

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 videregjøre 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.

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.

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

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

16.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

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

ANSVARLIG MEGLER

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

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45312.50	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	7 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	kr.	8 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysning	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Annonsering digitalt	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmedling 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1.

ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på

annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

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

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

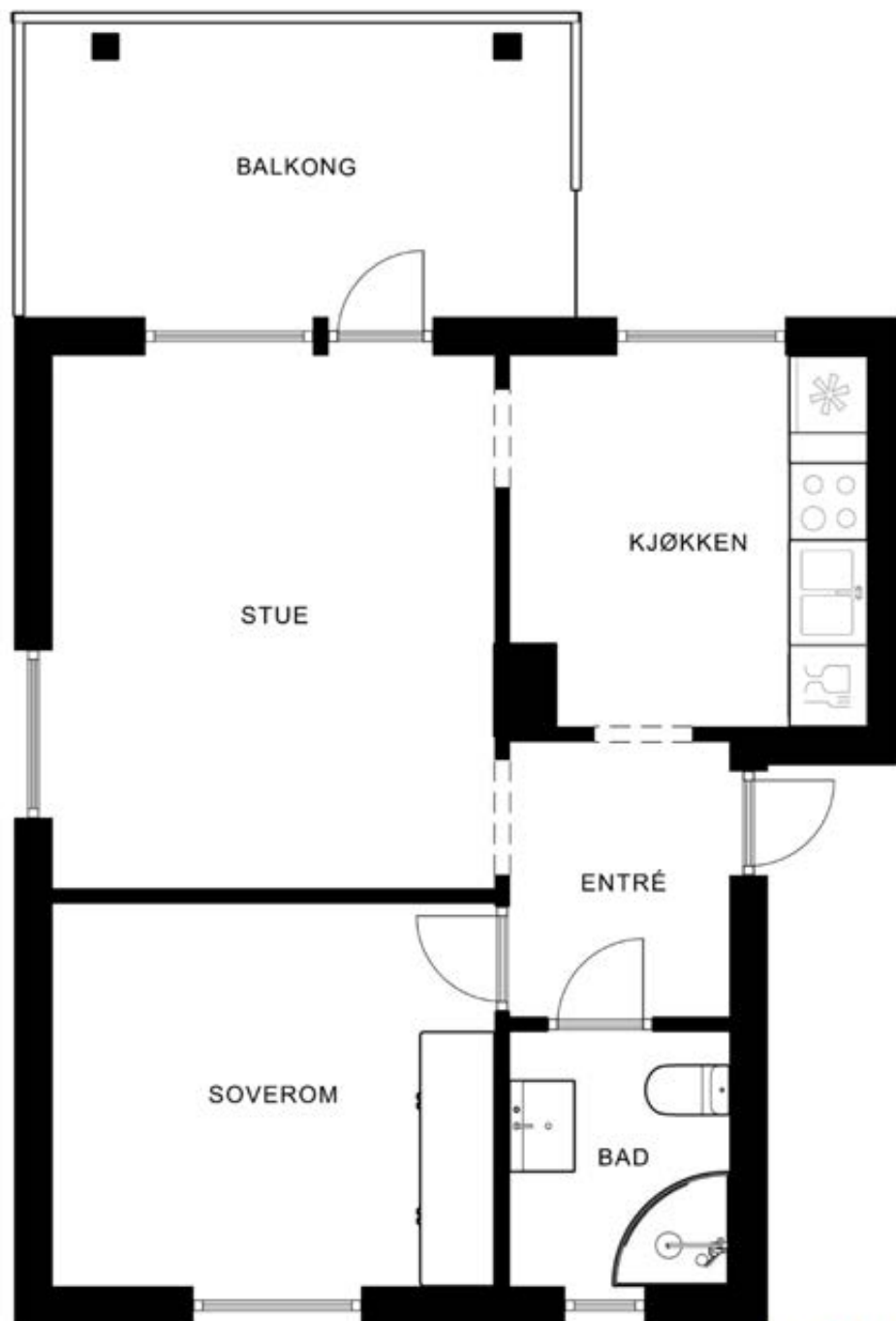
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



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

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ 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

ERIKSBAKKVEIEN 1

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Nabolagsprofil
Samleinformasjon fra borettslaget
Vedtekter
Tegninger
Grunn og ledningskart
Energiattest
Info fra Isalten nett
Informasjon innbo og løsøre
Informasjon Boligkjøperforsikring
Informasjon Kolibri forsikring
Forbrukerinformasjon om budgiving
Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Eriksbakkveien 1 , 8206 FAUSKE

 FAUSKE kommune

 gnr. 104, bnr. 337

 Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 09.07.2026

Rapportdato: 17.07.2026

Oppdragsnr.: 20327-1363

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JA1348

Autorisert foretak: Fausketakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Eirik Olsen



FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

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

Norsk takst

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



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

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

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

FauskeTakst AS

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

Verdi og Tilstandsvurdering av bolig og fritidseiendom.
Verditaksering av tomt.
Skade- og naturskadetaksering av bygg
Uavhengig kontroll og oppfølging av byggelån.

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

Vi påtar oss oppdrag i hele Salten-regionen, inkludert:
Fauske, Bodø, Saltdal, Sørfold, Beiarn, Gildeskål, Meløy, Steigen og Hamarøy.



Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen

post@fausketakst.no
977 26 314



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligen fremstår med en eldre, men brukbar standard sett i forhold til byggeår og alder. Det er registrert flere bygningsdeler med normal aldersslitasje og vedlikeholdsbehov. De mest vesentlige forholdene gjelder våtrommet, som har nådd forventet levetid og må totalrehabiliteres, samt mangelfull ventilasjon i enkelte rom. Videre er det registrert vedlikeholdsbehov på enkelte vinduer, balkong, overflater og tekniske installasjoner som følge av alder. For øvrig vises det til de enkelte postene i rapporten for nærmere beskrivelse av registrerte avvik og anbefalte tiltak.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er nyere kledning på én vegg.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. To av vinduene er av nyere dato. Alder på de eldste vinduene er ukjent. Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren er utstyrt med 2-lags glass.

Det er balkong med utgang fra stue og trapp ned til terreng. Materialene består av impregnert treverk og malte materialer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Rekkverkshøyden tilfredsstillende ikke dagens personsikkerhetskrav.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og malte glatte flater. Overflatene er stort sett av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Etasjeskillet består av trebjelkelag utført etter datidens byggemåte. Det er utført stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskillet, og ingen vesentlige avvik ble registrert.

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført. Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det er ikke utført radonmåling.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeskikken og de tekniske forskriftene som gjaldt før 1997. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen ved befaring.

Våtrommet har gulvbelegg og våtromstapet på veggene. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, belysning og

veggskap.

Overflatene og innredningen bærer preg av høy alder og slitasje. Vegg- og gulvoverflatene fremstår ikke lenger som tilfredsstillende vanntette, og våtrommet vurderes å ha nådd forventet levetid. Total rehabilitering må påregnes.

Hulltaking er ikke utført. På bakgrunn av våtrommets alder, registrerte tilstand og manglende vanntette overflater er det ikke foretatt ytterligere destruktive undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulvet og slette, malte veggoverflater. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med slette fronter og takhøye overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål med heldekkende beslag. Det er en frittstående skuffeseksjon som ikke er ferdig installert. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med ukjent alder. Felles stoppekran er plassert i kjeller. Det bør etableres egen stoppekrane på rørene inn til leiligheten.

Det er støpejernsrør fra før 1990. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er montert i fellesarealer i kjelleren.

El-fordelingsskap montert på vegg i felles gang. Skapet har eldre skrusikringer og én ny automatsikring, samt måleravleser. 35A hovedsikring fordelt på 8 kurser. Leiligheten har åpent ledningsnett. Det er montert egen stikkontakt på utsiden ved inngangspartiet, som tilhører enheten.

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det elektriske anlegget er installert i 1969. Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Salten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet ble utbedret, og saken ble avsluttet 05.03.2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Det er synlig fukt, med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

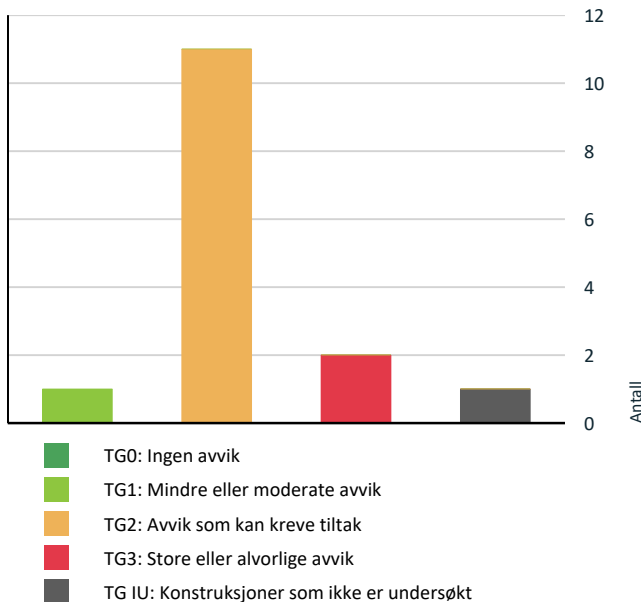
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

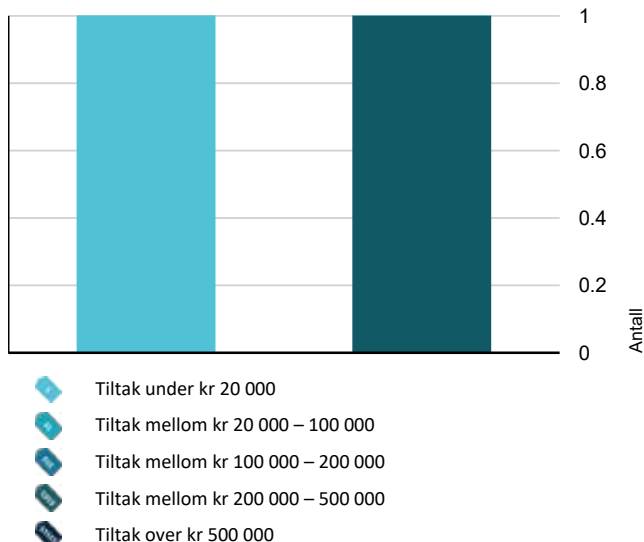
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Rapporten omfatter i hovedsak den innvendige delen av leiligheten. Felles konstruksjoner og bygningsdeler er kun vurdert i den grad de har betydning for leiligheten eller er tilgjengelige ved befaring. Utvendig vedlikehold og felles bygningsdeler er borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Nye vinduer mangler tilluftsventiler, noe som medfører utilstrekkelig luftutveksling på rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Badet er av eldre dato med betydelig slitasje og mangelfulle fuktbeskyttende overflater. Den tekniske tilstanden tilsier at våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid, og total rehabilitering må påregnes. På grunn av alder, utførelse og manglende vanntette overflater tilfredsstiller ikke våtrommet dagens funksjonskrav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass på de eldste vinduene. Vinduer har usikker fremtidig funksjon, da isolerglassruter på de eldste vinduene er eldre enn 35 år.



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Balkongdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket.

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

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

Overflatene har værslitasje med sprekker i treverket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Overflatene har litt slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder og bruk.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Det er påvist riss og sprekker i overflater på kjøkkenet etter en vannskade fra leiligheten over.

Overflatene ellers er av eldre dato.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Dørene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

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

Kobberrør fra byggeåret har overskredet normal forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er synlig fukt med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

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

TG er satt basert på en helhetlig vurdering av slitasje og alder på overflater og innredning.

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget og leiligheten er varierende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Ny Terrasse
1998	Modernisering	Nytt gulv i stue
2018	Modernisering	Ny varmepumpe, 2 nye vinduer og ny kledning på nord side ved inngang.
2000	Modernisering	Nytt taktekke på bygget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Det er nyere kledning på én vegg.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. To av vinduene er av nyere dato. Alder på de eldste vinduene er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass på de eldste vinduene.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon, da isolerglassruter på de eldste vinduene er eldre enn 35 år.

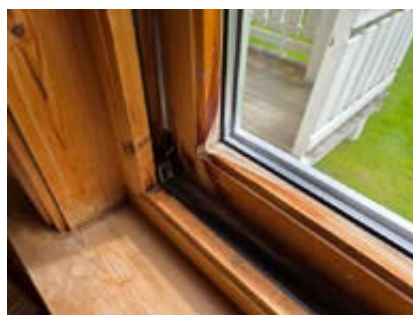
Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet og eventuelt oppgradere de eldste vinduene. Kondensering på vindusglass kan føre til fuktskader i treverket, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av vinduer på sikt.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 1 settes på nye vinduer.



Eldste vinduer



Eldste vinduer



Nytt vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av en brann- og lydklassifisert entrédør samt en malt balkongdør i tre. Balkongdøren er utstyrt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for utskifting av dørkarmene.

Tilstandsgrad 1 settes på entredøren fra felles gang.

Tilstandsrapport



Balkongdør



Inngangsdør fra felles gang

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra stue og trapp ned til terreng. Materialene består av impregnert treverk og malte materialer. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens personsikkerhetskrav.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflatene har værslitasje med sprekker i treverket.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt behov for reparasjoner og forkorte levetiden på balkongen.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Dagens krav er 100 cm.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og belegg. Overflatene er stort sett av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflatene har litt slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting ved behov, for å unngå ytterligere slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av utbedringer basert på egne ønsker og behov.

Tilstandsrapport



Soverom



Overflater stue, kjøkken og gang

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og malte glatte flater. Overflatene er stort sett av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss og sprekker i overflater på kjøkkenet etter en vannskade fra leiligheten over.

Overflatene ellers er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i overflater på kjøkkenet bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.
- Eldre overflater bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende standard og redusere risikoen for fremtidige skader.



Gammel fuktskade i kjøkkentak



Overflater soverom



Overflater gang

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag utført etter datidens byggemåte. Det er utført stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskillet, og ingen vesentlige avvik ble registrert.

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført. Bygget ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Dørene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør vurderes for utskifting eller overflatebehandling ved behov, da normal bruksslitasje og alder kan medføre redusert funksjon og estetikk over tid.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten.

VÅTROM

ETASJE > BAD



Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Rommet er innredet med gulvtoalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt servant, samt veggskap, speil og lys.

Badets overflater er generelt slitte og er ikke vanntette. Rommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

- Badet er av eldre dato med betydelig slitasje og mangelfulle fuktbeskyttende overflater. Den tekniske tilstanden tilsier at våtrommet har nådd eller overskredet forventet levetid, og total rehabilitering må påregnes. På grunn av alder, utførelse og manglende vanntette overflater tilfredsstiller ikke våtrommet dagens funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende fuktbeskyttelse og funksjon etter dagens krav. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad av eldre dato, og har noe slitte overflater og utstyr

ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig. Rommet fremstår som slitt, har ikke vanntette overflater, og utstyr på badet har skader. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.



Eldre og slitt bad



Slitt bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har belegg på gulvet og slette, malte veggoverflater. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med slette fronter og takhøye overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål med heldekkende beslag. Det er en frittstående skuffeseksjon som ikke er ferdig installert.

Vurdering av avvik:

- TG er satt basert på en helhetlig vurdering av slitasje og alder på overflater og innredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning og overflater på sikt for å unngå økt slitasje, funksjonssvikt eller plutselige skader som følge av alder og bruk.



Kjøkken av eldre dato



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

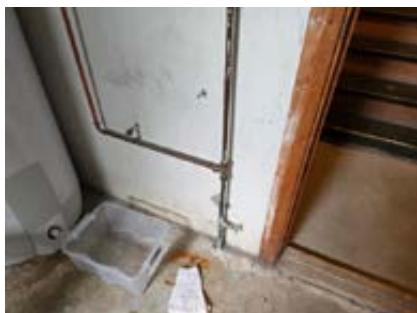
Innvendige vannledninger er av kobberør med ukjent alder. Felles stoppekran er plassert i kjeller. Det bør etableres egen stoppekran på rørene inn til leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør fra byggeåret har overskredet normal forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette driftsavbrudd og kostnader.



Felles stoppekran ved inntak

Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegget er ikke synlig eller vurdert av takstmannen, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Nye vinduer mangler tilluftsventiler, noe som medfører utilstrekkelig luftutveksling på rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventiler i vinduer eller vegg på soverom og bad for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt ubehag for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter og er montert i fellesarealer i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsavbrudd.



VVB montert i felles vaskerom /fellesarealer



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-fordelingsskap montert på vegg i felles gang. Skapet har eldre skrusikringer og én ny automatsikring, samt måleravleser. 35A hovedsikring fordelt på 8 kurser. Leiligheten har åpent ledningsnett. Det er montert egen stikkontakt på utsiden ved inngangspartiet, som tilhører enheten.

Tilstandsrapport

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det elektriske anlegget er installert i 1969.

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Salten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet, ble utbedret, og saken ble avsluttet 05.03.2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for elektriske feil, brannfare og personskader.



Litt ugunstig løsning med skjøteledning til oppvaskmaskin i El. skap i felles gang oppvaskbenken

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Det er synlig fukt, med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig fukt med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og reparere skader på grunnmuren, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for ytterligere fuktskader.

Sprekker og saltutslag kan indikere vedvarende fuktproblemer, som over tid kan svekke bæreevnen og føre til kostbare reparasjoner.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene, da kontrollen kun er utført i bod til enheten.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Tilstandsrapport



Synlig misfargning på nedre del av mur og dekke



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
 - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
- Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for elektriske feil, brannfare og personskader.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/42 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Tillegg for andel fellesformue + 59 106

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse, standard, alder, oppgraderinger, tomteforhold og registrerte avvik i rapporten. Med bakgrunn i dette, samt gjennomsnittspriser fra eiendomsverdi, settes markedsverdi som angitt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Helskarveien 9 ,8206 FAUSKE 45 m ² 1972 1 sov	21-04-2025	1 900 000	1 900 000		1 900 000	42 222
2 Helskarveien 5 ,8206 FAUSKE 45 m ² 1972 1 sov	20-08-2025	1 900 000	1 875 000		1 875 000	41 667
3 Helskarveien 7 ,8206 FAUSKE 45 m ² 1972 1 sov	03-10-2023	1 650 000	1 650 000		1 650 000	36 667
4 Mosemyrveien 10 ,8206 FAUSKE 62 m ² 1971 2 sov	25-09-2025	1 700 000	1 700 000	512 028	2 212 028	35 678
5 Eriksbakkveien 5 ,8206 FAUSKE 42 m ² 1969 1 sov	16-04-2026	1 450 000	1 450 000		1 450 000	34 524
6 Helskarveien 10 ,8206 FAUSKE 49 m ² 1972 1 sov	19-09-2024	1 650 000	1 650 000		1 650 000	33 673
7 Eriksbakkveien 3 ,8206 FAUSKE 42 m ² 1968 1 sov	13-10-2024	1 470 000	1 400 000	295	1 400 295	33 340

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel fellesutgifter pr mnd.	Kr.	48 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

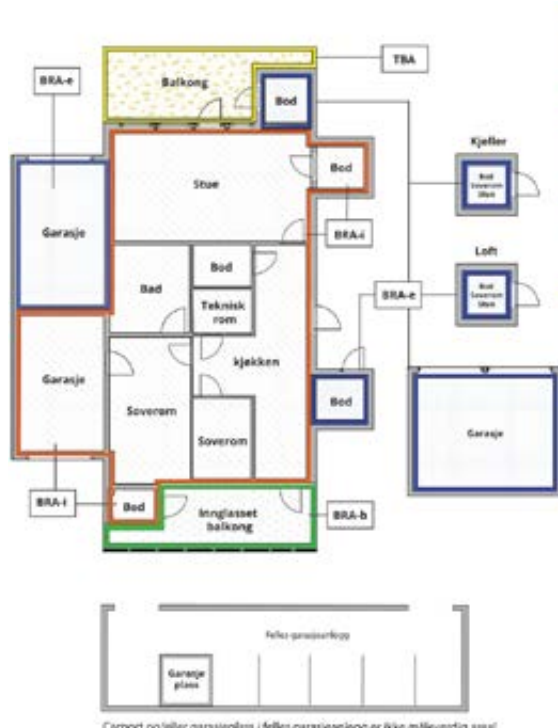
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42	13		55	
SUM	42	13			
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken	Egen bod i kjeller	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser avstandsmåler.

Det er terrasse på ca. 10 m2 og fellesarealer i kjeller og felles trappegang

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Jan Eirik Olsen	Takstingeniør
	Svein Børre Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	104	337		0	3457.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eriksbakkveien 1

Hjemmelshaver

Eriksbakk Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/ERIKSBAKK BORETTSLAG	952264729	H0101	Boligbyggelaget Nobl	Johansen Svein Børre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
8	100	14 000	59 106 25.06.2026

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje på byggets østside. Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Erikstad, ca. 1–2 km vest for Fauske sentrum. Adkomst skjer fra RV80 via Eriksbakkveien, og borettslaget ligger ca. 300–400 meter fra avkjørselen.

Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Eiendommen har gode sol- og lysforhold og ligger i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort gangavstand til barnehage på Stranda, og kort avstand til skoler, idrettsanlegg, Fauske sentrum og Fauske Handelspark.

Fauske sentrum og Fauske Handelspark tilbyr et godt utvalg av butikker, servicetilbud og offentlige tjenester. I nærområdet finnes blant annet barnehager, barne- og ungdomsskole, videregående skole, helsestasjon, sykehjem og øvrige kommunale tjenester. Det er gode kollektivforbindelser i Salten med både tog- og busstilbud, og nærmeste flyplass ligger i Bodø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til felles innkjørsel og parkeringsplass

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat eller lett skrående tomt. Tomten er opparbeidet med plen og gruset innkjørsel med parkeringsplass. Det er treterrasse på sør side.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

SP0003243557

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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. Funksjonspøving 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 fem 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 bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Fauske	
Oppdragsnr.	
7-0045/26	

Selger 1 navn
Svein Børre Johansen

Gateadresse	
Eriksbakkveien 1	

Poststed	Postnr
FAUSKE	8206

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært en oversvømmelse i forbindelse med at vannrør frøs sund, dette var før jeg kjøpte leiligheten. Varmtvannstanken som var montert i boden ja jeg kjøpte leiligheten sprang lekk på midten av 2000-tallet, ny tank ble da montert i tørkerommet/vaskerommet. Det er derfor fuktmerker i kjelleren. Disse kjellerne har relativ høy fuktighet, derfor har jeg kjørt en avfukter kontinuerlig i min kjellerboden over flere år og er derfor uvanlig tørr sammenlignet med resten av kjelleren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i singeldekket på yttertaket, dette er utbedret og hadde ingen effekt nedover i leilighetene.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det fins sprekker og merker i kjøkkentaket/kjøkkeninnredning etter brannslukking i etg. over. Dette er fra 2005/2006.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av iSalten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet ble utbedret og saken ble avsluttet 05.03.2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vinduer bad og soverom samt bordkledning på tilhørende yttervegg

Arbeid utført av

Knut Fossum

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Børre Johansen	eedf45abffedd9317b4d9 6aa198bdb217f479fd7	29.06.2026 17:50:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7-0045/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Eriksbakkveien 1 - Nabolaget Erikstad/Stranda - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Offentlig transport

 Eriksbakkveien Linje 499	1 min  0.1 km
 Fauske stasjon Linje F7, R75	5 min  2.6 km
 Bodø lufthavn	51 min 

Skoler

Vestmyra skole (1-10 kl.) 581 elever, 52 klasser	18 min  1.6 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	16 min  1.4 km

«Flott beliggenhet med Skjerstadfjorden som nærmeste nabo. Ingen uvennskap blant naboer og alle er høflige og smilende»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

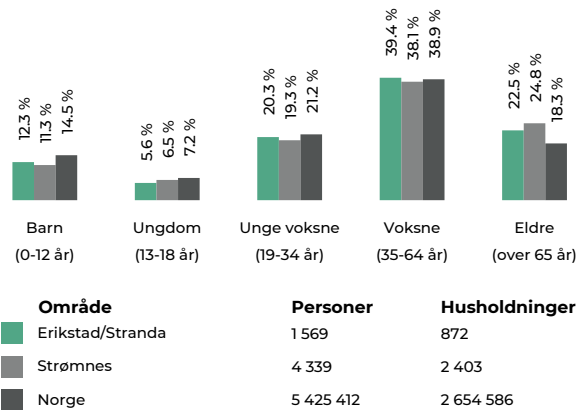
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Erikstad barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min  0.6 km
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år) 30 barn	9 min  0.8 km
Vestmyra barnehage (1-5 år) 41 barn	19 min  1.7 km

Dagligvare

Coop Prix Helligberget PostNord	9 min  0.8 km
Rema 1000 Fauske Post i butikk	15 min  1.3 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

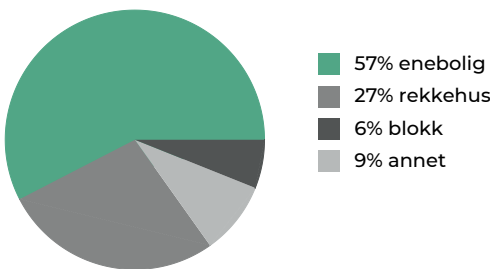
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Erikstad grendeskole	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Fauske fritidssenter tennishall	9 min	🚶
Tennis	0.8 km	
🚴 Family Sports Club Fauske	14 min	🚶
🚴 SKY Fitness Fauske	18 min	🚶

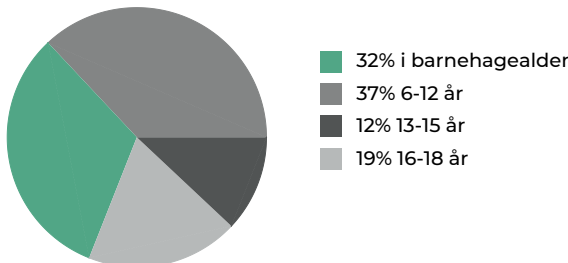
Boligmasse



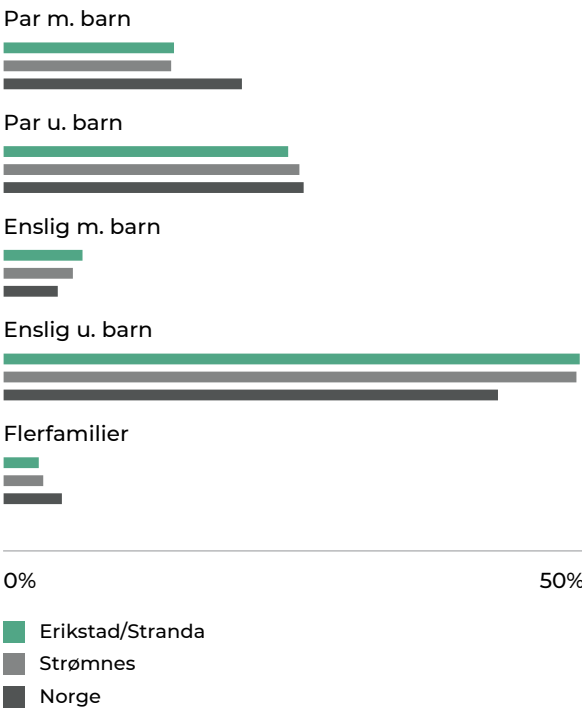
Varer/Tjenester

📍 AMFI Fauske	19 min	🚶
📍 Apotek 1 Sjøgata Fauske	12 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

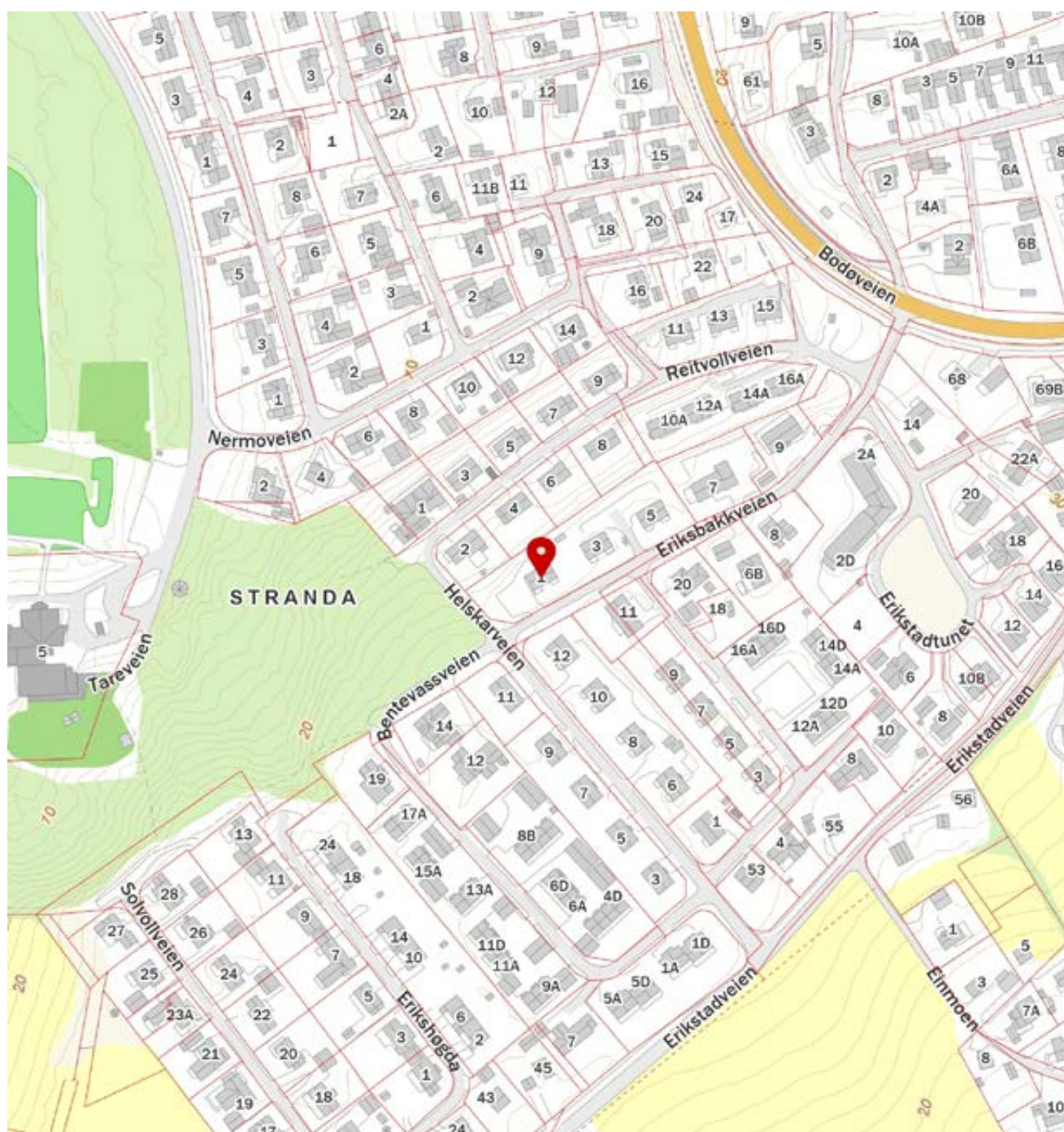
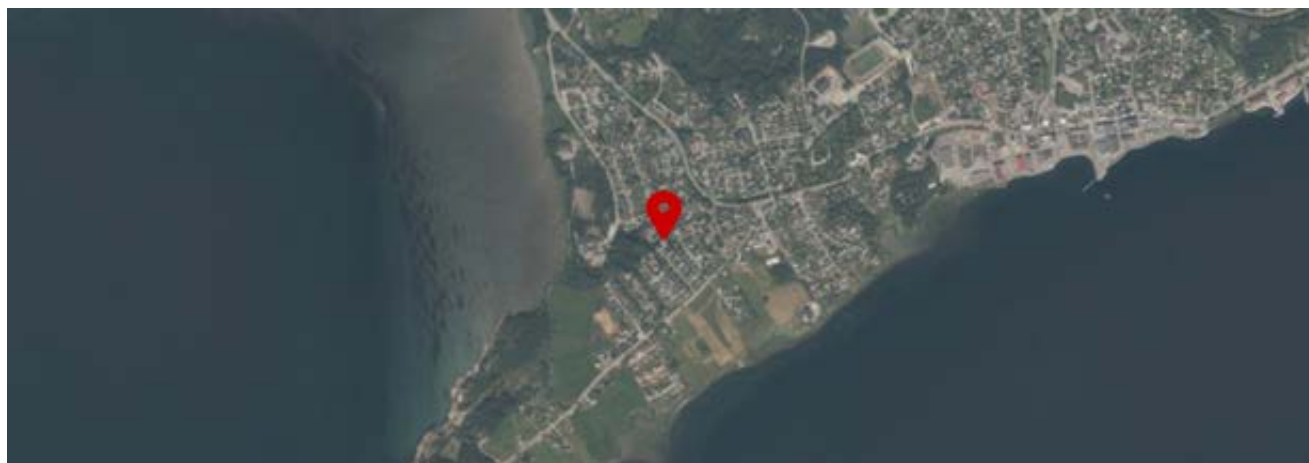


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utført: 25.06.26 Side 1 av 2

Eriksbakk Borettslag	Vår ref.:	521/8
Eriksbakkveien 1	Type:	Tilknyttet Borettslag
8206 FAUSKE	Eiere:	Svein Børre Johansen
Organisasjonsnr:	952 264 729	Andelsnr: 8

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 050

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

4 050

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sturla Larsen

Adresse: Hesthaugen 10 A

Postnr/-sted: 8020 BODØ

Telefon: Mob.: +4790728732

E-post: eriksbygg@mittnobl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 863
Annen formue:	59 106	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969

Gårds/bruksnr: 104/337

Bygningstype: Firemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3457
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003243557
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1969	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Storbyansiennitet				
	2 - Andel i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 25.06.26 Side 2 av 2

Eriksbakk Borettslag	Vår ref.:	521/8
Eriksbakkveien 1	Type:	Tilknyttet Borettslag
8206 FAUSKE	Eiere:	Svein Børre Johansen
Organisasjonsnr: 952 264 729		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Kjøper skal godkjennes av styret i boligselskapet

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

Alle enheter har mulighet for vedfyring

Boligselskapet har internett inkludert i sine felleskostnader.

Boligselskapet har sikrings- og finansieringsordning via Klare Finans.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Eriksbakk Borettslag

**Tirsdag 05.05.2026, kl. 18:00 Sted: Hos styreleder Daniel
Nystad (Eriksbakkveien 5)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 foreslås godkjent.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

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

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Daniel Hagen Nystad
Styremedlem, Andreas Hilmarsen
Styremedlem, Sofija Rabljenovic
Varamedlem, Svein Arne Aadahl
Varamedlem, Svein Børre Johansen

4.1 Valg av ny styreleder

Det foreslås bytte av styreleder.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Andreas Hilmarsen er på valg.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Svein Arne Aadahl og Svein Børre Johansen er på valg.

5. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		583 200	583 200	583 200	583 200
SUM INNEKTER		583 200	583 200	583 200	583 200
KOSTNADER:					
Personalkostnader	2	26 351	38 617	38 618	33 195
Styrehonorar	3	15 000	30 500	30 500	15 000
Kontingent	4	7 230	1 800	1 800	4 200
Revisjonshonorar	5	7 053	6 848	7 019	6 489
Forretningsførerhonorar		37 902	31 080	32 630	42 024
Løpende kontrakter	6	87 681	87 587	92 900	94 581
Drift/Vedlikeholdskostnader	7	12 614	11 812	50 000	43 200
Vedlikeholdsavsetning		0	0	70 000	40 000
Forsikring	8	43 103	39 612	43 099	57 883
Komm.avg., renovasjon, eiendomsskatt, festeavg.	9	183 450	173 619	188 644	195 587
Energi		7 235	6 400	18 000	6 400
Andre driftsutgifter	10	6 201	8 628	9 400	6 850
Tap på fordringer		9 227	0	0	0
SUM KOSTNADER		443 046	436 503	582 610	545 409
RESULTAT FØR FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		140 154	146 697	590	37 791
FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER					
Renteinntekter		22 353	20 042	0	20 000
Rentekostnader		0	1 625	0	0
SUM FINANSIELLE INN-/UTBETALINGER		22 353	18 417	0	20 000
ÅRSRESULTAT		162 506	165 114	590	57 791

	Note	31.12.25	31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11	589 000	589 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		589 000	589 000
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalt forsikring		57 303	42 665
Kundefordringer		32 400	9 227
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	685 845	552 354
Sum omløpsmidler		775 548	604 246
SUM EIENDELER		1 364 548	1 193 246

	Note	31.12.25	31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 200	1 200
Annen egenkapital		1 129 067	966 561
Sum egenkapital	13	1 130 267	967 761
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	14	168 000	168 000
Sum langsiktig gjeld		168 000	168 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 004	48 433
Skyldig off. myndigheter (skatt og aga)		6 024	538
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 253	3 264
Annen kortsiktig gjeld		0	5 250
Sum kortsiktig gjeld		66 281	57 485
Sum gjeld		234 281	225 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 364 548	1 193 246
Pantestillelser	15	168 000	168 000

Sted: _____, dato: _____

Daniel Hagen Nystad
Styreleder

Sofija Rabljenovic
Styremedlem

Andreas Hilmarsen
Styremedlem

Note 0 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler IB	546 761	423 427
Endring disponible midler		
Årets resultat	162 506	165 114
Kjøp / salg anleggsmidler		
Opptak / avdrag langsiktig gjeld		-41 780
Endringer i andre langsiktige poster		
Årets endringer disponible midler	162 506	123 334
Disponible midler UB	709 267	546 761
Kontrolloppstilling disponible midler		
Omløpsmidler	775 548	604 246
- Kortsiktig gjeld	-66 281	-57 485
Disponible midler	709 267	546 761
Plasseringskonto	292 729	211 122

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 innkreving felleskostnad som disponible midler til ordinær drift. Beregningen av dette gjøres ved å se på SUM INNTEKTER (med fradrag for eventuelle avdrag på IN) under "Totalt budsjett" i resultatregnskapet. SUM INNTEKTER deles på 6, og man får da anbefalt minimumsnivå på disponible midler. Eventuell 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 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Regnskapsførte inntekter er i tråd med styrevedtak.

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

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn	22 091	32 000
5020 Feriepenger	1 437	0
5090 Påløpte feriepenger	816	3 264
5400 Arbeidsgiveravgift	1 892	3 187
5401 Arb.avgift påløpte feriepenger	115	166
Sum	26 351	38 617

Selskapet har en deltidsansatt renholder.

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	15 000	30 500
Sum	15 000	30 500

Utbetalt styrehonorar i 2025 er for styreperioden 2024/25.

Note 4 - Kontingent

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7450 Kontingent boligbyggelaget	7 230	1 800
Sum	7 230	1 800

Note 5 - Revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6701 Honorar revisjon	7 053	6 848
Sum	7 053	6 848

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Note 6 - Løpende kontrakter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 345	13 331	21 000	15 525
6780 Kabel-tv/internett	78 336	74 256	71 900	79 056
Sum	87 681	87 587	92 900	94 581

Note 7 - Drift/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6550 Driftsmateriale	588	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 026	10 944
6630 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	868
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 000	0
Sum	12 614	11 812

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

Note 8 - Forsikring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
7500 Forsikringspremie	42 665	39 612
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	438	0
Sum	43 103	39 612

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	104 607	98 362	108 198	110 403
6320 Renovasjon	53 137	51 888	57 077	58 450
7760 Eiendomsskatt	25 706	23 369	23 369	26 734
Sum	183 450	173 619	188 644	195 587

Note 10 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	275	1 004
7770 Bank og kortgebyrer	5 097	6 221
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	829	0
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 403
Sum	6 201	8 628

Note 11 - Bygninger

Anskaffet år: 1968

Kostpris Bygninger	589 000
--------------------	---------

Bokført verdi pr. 01.01.	589 000
--------------------------	---------

Bokført verdi pr. 31.12	589 000
--------------------------------	----------------

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 12 - Bankinnskudd

	31.12.25	31.12.24
1920 Driftskonto bank	388 176	0
1930 Annet bankinnskudd	0	340 962
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	4 940	270
1964 Avsetning fremtidig vedlikehold	292 729	211 122
Sum	685 845	552 354

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

Note 13 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital 01.01	966 561	801 447
Årets resultat	162 506	165 114
Egenkapital pr. 31.12	1 130 267	967 761

Note 14 - Borettsinnskudd

2025

2280 Borettsinnskudd	168 000
Sum	168 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pantestillelser

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 168.000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr 589.000,-

Resultat og balanse med noter for Eriksbakk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eriksbakk Borettslag

Styreleder	Daniel Hagen Nystad (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Andreas Hilmarsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Sofija Rabljenovic (sign.)	25.03.2026

Til generalforsamlingen i Eriksbakk Borettslag

Revisjonsrapport nr. 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eriksbakk Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 162.506. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert

Grunnlag for konklusjonen

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

Postadresse
Postboks 411, 8201 Fauske
Besøksadresse
Storgata 56, Fauske

Telefon
75 60 00 20

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

Medlem av
Den norske revisorforening

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

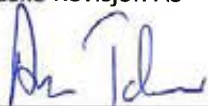
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Fauske, den 14. april 2026

Fauske Revisjon AS



Arne Tobiassen

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eriksbakk Borettslag tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Hos styreleder Daniel Nystad (Eriksbakkveien 5).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Daniel Hagen Nystad.

Følgende ble valgt som møteleder: Daniel Hagen Nystad.

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Daniel Hagen Nystad.

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Sofija

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: 3

Stemmeberettigede tilstede: 3

Fullmakter: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 3

Tilstede fra Nobl: 0

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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

Vedtak:

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

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

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

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 5000kr.

Avstemming: 3 enig.

Vedtak kr.: 5000kr.

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av ny styreleder

Det foreslås bytte av styreleder.

Vedtak:

Ja.

4.2 Valg av styremedlem

Styremedlem Andreas Hilmarsen er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Alle for.

Vedtak: Ingen som vil være Styreleder, vi ønsker ekstern styreleder hos NOBL.

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlem Svein Arne Aadahl og Svein Børre Johansen er på valg.

Vedtak:

Avstemming: Alle enig.

Vedtak: Sofija fortsetter som styremedlem.

Daniel avslutter som styreleder og blir varamedlem.

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

Styreleder: _Ingen ny styreleder funnet.

Styremedlem: _Sofija Rabljenovic, valgt år 2026. For et års periode.

Styremedlem: _____

Varamedlem: Daniel Hagen Nystad, valgt år 2026. For et års periode.

Varamedlem: Tor Ove Dåbakk, valgt år 2026. For et års periode.

Varamedlem: _____

5. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker til årets generalforsamling.

Vedtak:

- Brøyting til vinteren 2026/2027.
- Mer lønn for vasking av trappeoppganger.
- Mer lønn for klipping av plen.
- I midterste bygg ønskes det, og få malt/smurt trappeoppgang samt tak under loft.

6. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 18:00

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Eriksbakk Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Daniel Hagen Nystad (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Daniel Hagen Nystad (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Daniel Hagen Nystad (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Sofija Rabljenovic (sign.)	05.05.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Eriksbakk Borettslag

**Mandag 22.06.2026, kl. 17:00 Hos styreleder Daniel Nystad
(Eriksbakkveien 5)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Valg av tillitsvalgte

Nåværende styret har innhentet tilbud fra en ekstern styreleder for verv i Eriksbakk borettslag.

Det foreslås derfor at Sturla Larsen velges som styreleder i Eriksbakk Borettslag for en periode på 2 år.

Årsaken til at det foreslås ekstern styreleder baserer seg på at ingen i borettslaget ønsker å stille selv.

Forslag til vedtak: Vedtak: Sturla Larsen velges som styreleder for 2 år.

Avstemming:

Styret skal bestå av:

Styreleder - Sturla Larsen, 2 år

Styremedlem - Sofija Rabljenovic, 2 år

Styremedlem - Daniel Hagen Nystad, 2 år

Varamedlem - Tor Ove Dåbakk, 1 år

2.2 Honorar

Som følge av valg av ekstern styreleder for neste styreperiode anbefales det at generalforsamlingen setter styrehonoraret for kommende perioder ekstern styreleder blir valgt for.

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

Forslag til vedtak: Det er fremsatt årlig honorar: kr. 40.000,- til ekstern styreleder.

Honoraret gjelder for perioden 2026/2027

Samt perioden 2027/2028.

FULLMAKTSSKJEMA

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

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

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

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

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

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

FULLMAKT:

Andelseier navn: _____

Leilighet nr: _____

Fullmakt til å stemme på ekstraordinær generalforsamling i 2026 gis til: _____

andelseier underskrift: _____

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Eriksbakk Borettslag mandag 22.06.2026 kl. 17:00 - Hos styreleder Daniel Nystad (Eriksbakkveien 5).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Daniel Hagen Nystad

Følgende ble valgt som møteleder: Daniel Hagen Nystad

Saken ble vedtatt

1.2 Valg av sekretær/referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Daniel Hagen Nystad.

Saken ble vedtatt

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder:

Sofija rabljenovic

Tor Ove Dåbakk

Saken ble vedtatt

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

Enstemmig vedtatt

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende: Daniel Hagen Nystad

Sofija rabljenovic

Tor Ove Dåbakk

Stemmeberettigede andelseiere tilstede: 3

Fullmakter: 3

Totalt antall stemmeberettigede: 3

Tilstede fra Nobl: 0

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

Tatt til orientering

2. INNKOMNE SAKER

2.1 Valg av tillitsvalgte

Nåværende styret har innhentet tilbud fra en ekstern styreleder for verv i Eriksbakk borettslag.

Det foreslås derfor at Sturla Larsen velges som styreleder i Eriksbakk Borettslag for en periode på 2 år.

Årsaken til at det foreslås ekstern styreleder baserer seg på at ingen i borettslaget ønsker å stille selv.

Vedtak:

Vedtak: Sturla Larsen velges som styreleder for 2 år.

Avstemming: Alle sammen stemmer ja. 3 av 3 stemmer er enige.

Styret skal bestå av:

Styreleder - Sturla Larsen, 2 år

Styremedlem - Sofija Rabljenovic, 2 år

Styremedlem - Daniel Hagen Nystad, 2 år

Varamedlem - Tor Ove Dåbakk, 1 år

Enstemmig vedtatt

2.2 Honorar

Som følge av valg av ekstern styreleder for neste styreperiode anbefales det at generalforsamlingen setter styrehonoraret for kommende perioder ekstern styreleder blir valgt for.

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

Vedtak:

Avstemming: Alle stemmer for.

Vedtak: Det er fremsatt årlig honorar: kr. 40.000,- til ekstern styreleder.

Honoraret gjelder for perioden 2026/2027

Samt perioden 2027/2028.

Enstemmig vedtatt

3. AVSLUTNING

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet kl. 17:30 22/6-2026

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling publiseres på Min side.

Tatt til orientering

Protokoll ekstraordinært møte for Eriksbakk Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Daniel Hagen Nystad (sign.)	22.06.2026
Protokollvitne	Sofija Rabljenovic (sign.)	22.06.2026

NBBL—dok nr 2.02

Sist revidert 23.08.2006

Vedtekter for tilknyttede borettslag

Vedtekter

for Eriksbakk borettslag org nr 952 264 729

tilknyttet

Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på stiftelsesmøtet den 17.10.1968, sist endret den 25.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Eriksbakk 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. I henhold til § 8-11 i lov om burettslag og § 1-3.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har rett til å eie inntil av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken

andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 2 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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) Stemmeliikhet 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.

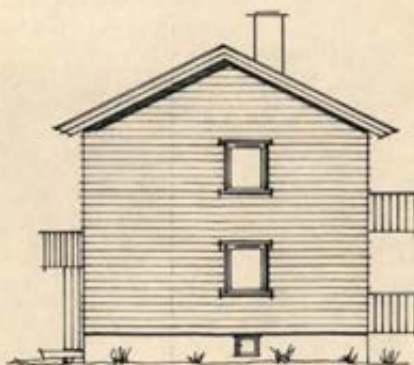
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

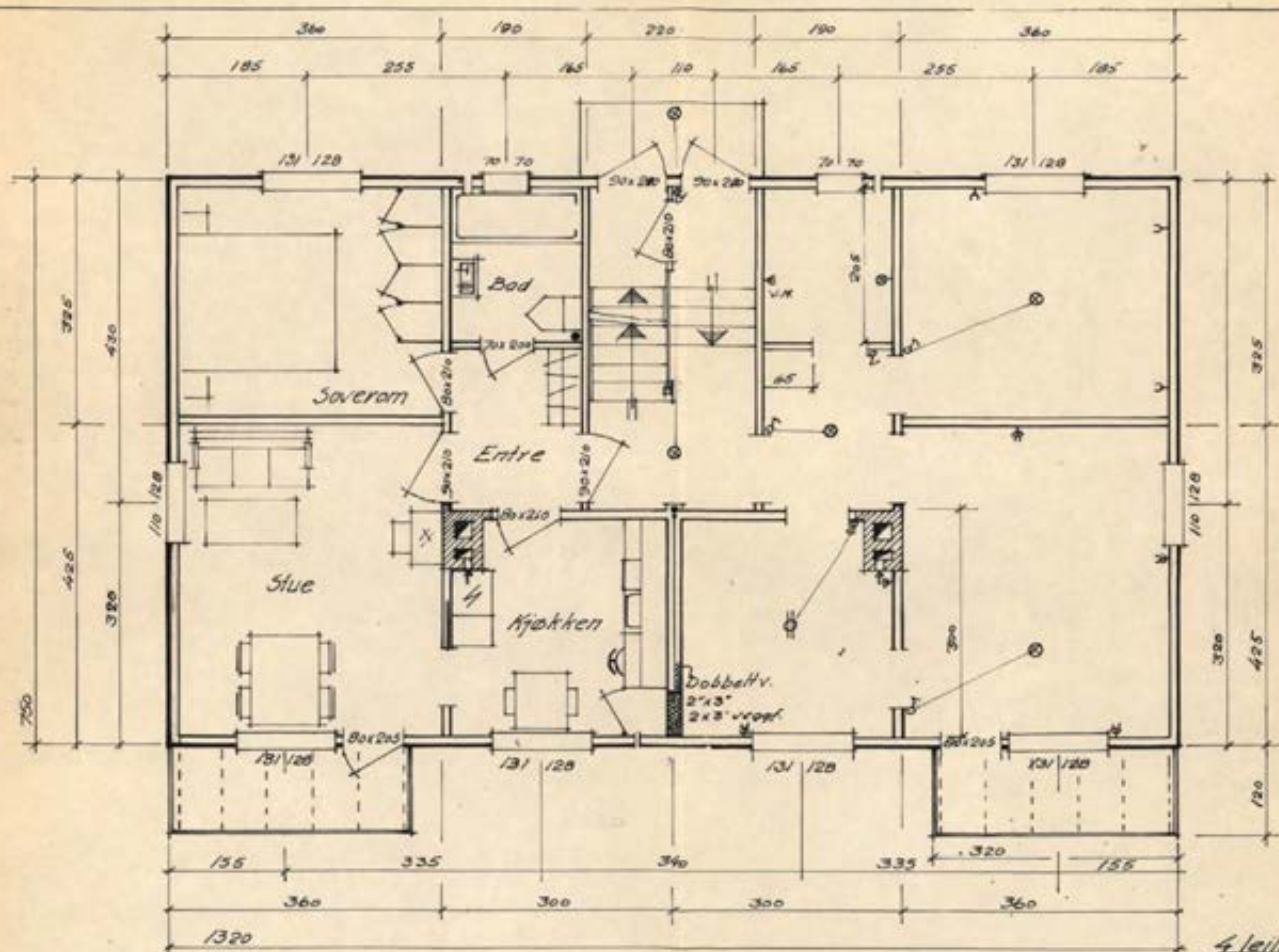
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.



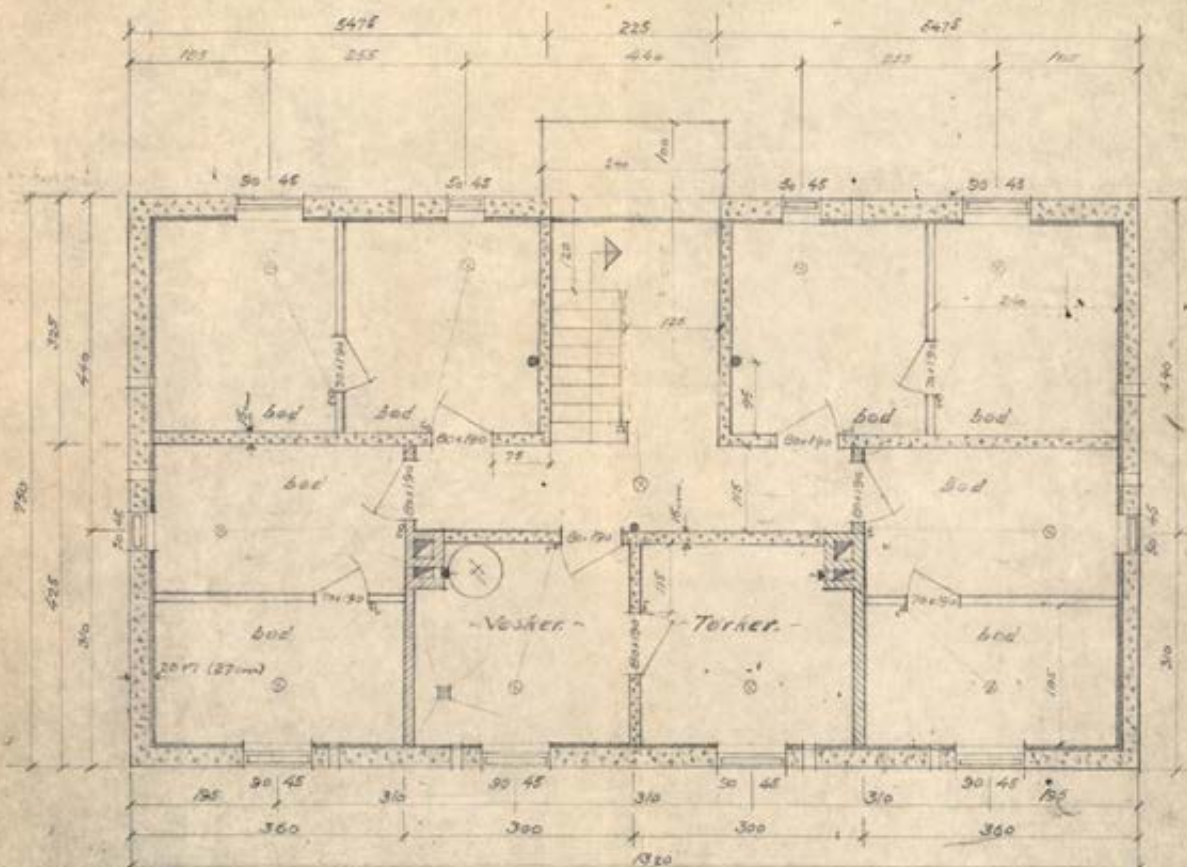
4. leilighetshus
 Bygningsrådet FAUSKE smd/h 11.1.100
 FREMLAGT den 6/6 1968.
 Rev. Hoen apr 1969 B.H.



1. etasje 2. etasje et lik undtatt trapperom se snitt.

BYGNINGSRÅDET FAUS
FREMLAGT den 6/6 1968

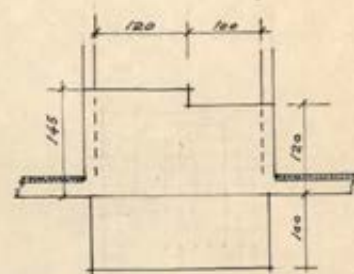
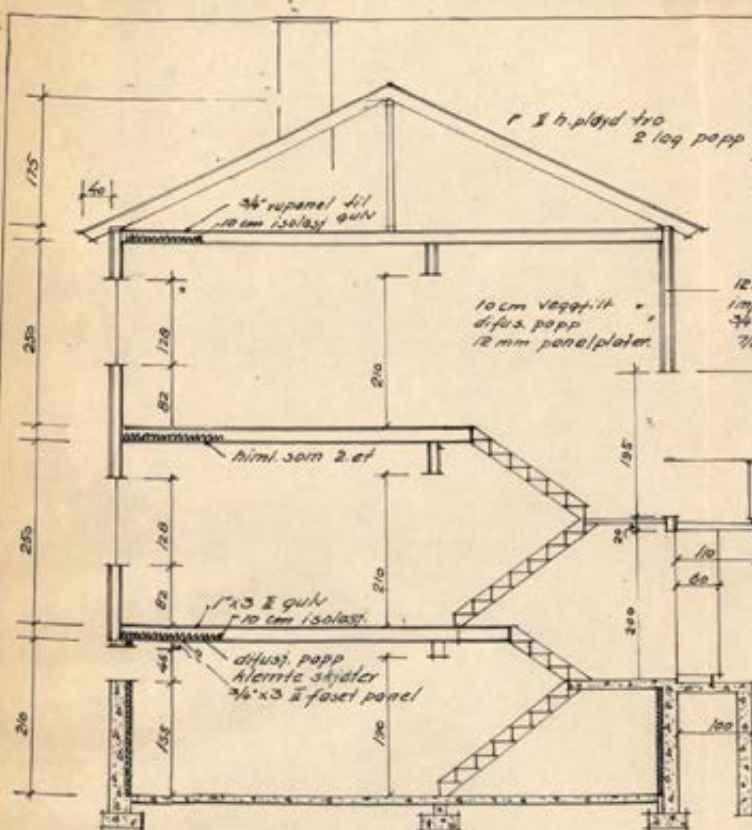
4 leilighetshus
Smått. H. 1.50
Tusen apr. 1968 B. H.



Plan Afdeling 11/30

BYGNINGSRÅDET FAU
FREMLAGT den 9/6

22.7.97
Kjønne/...

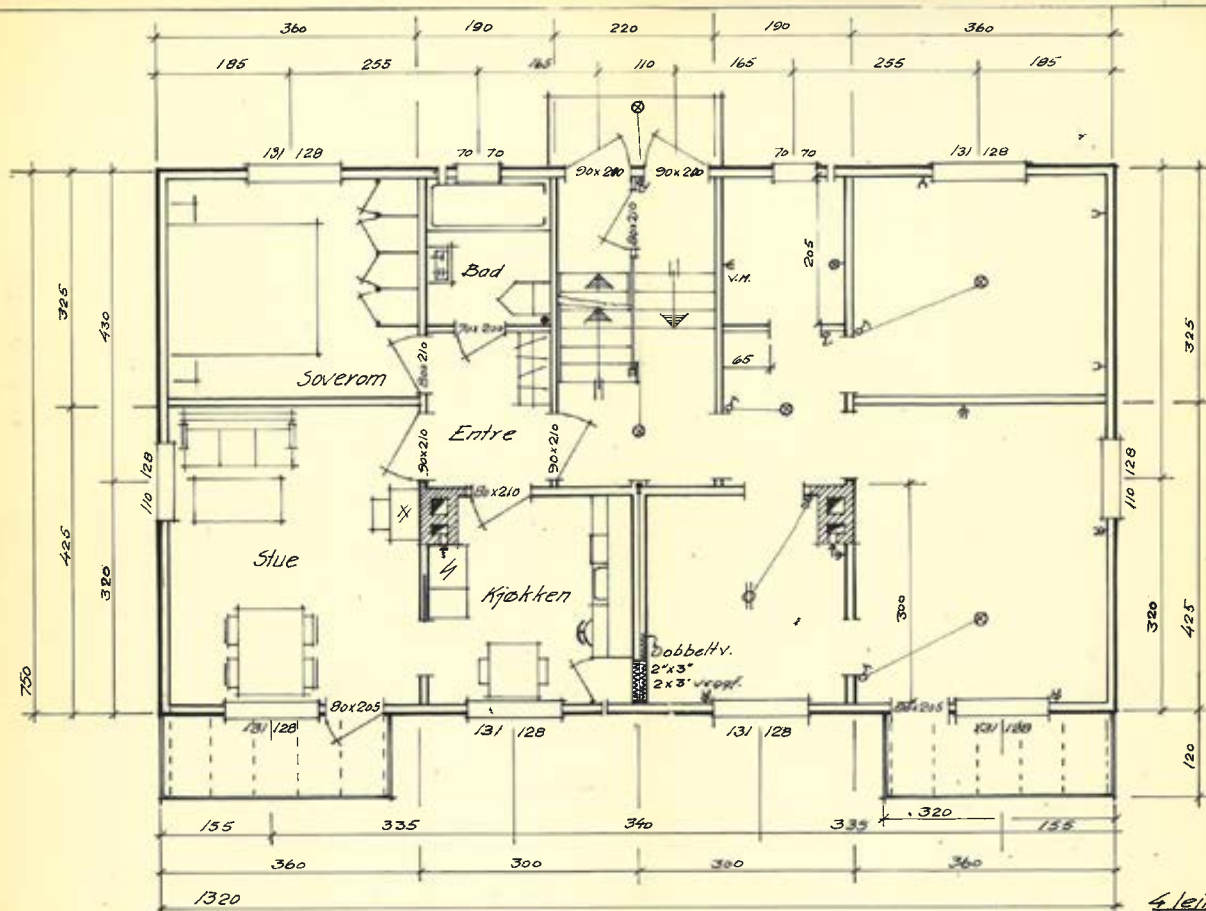


Trapp og repo ved inng.
10 cm betong arm. $\emptyset 10$ c 220 i kryss

Snitt

BYGNINGSRADET FAUS
FREMLAGT den 6/6 1968

4 leilighetshus
3rd fl. H. 50
Tegn. apr. 1968 By. H.

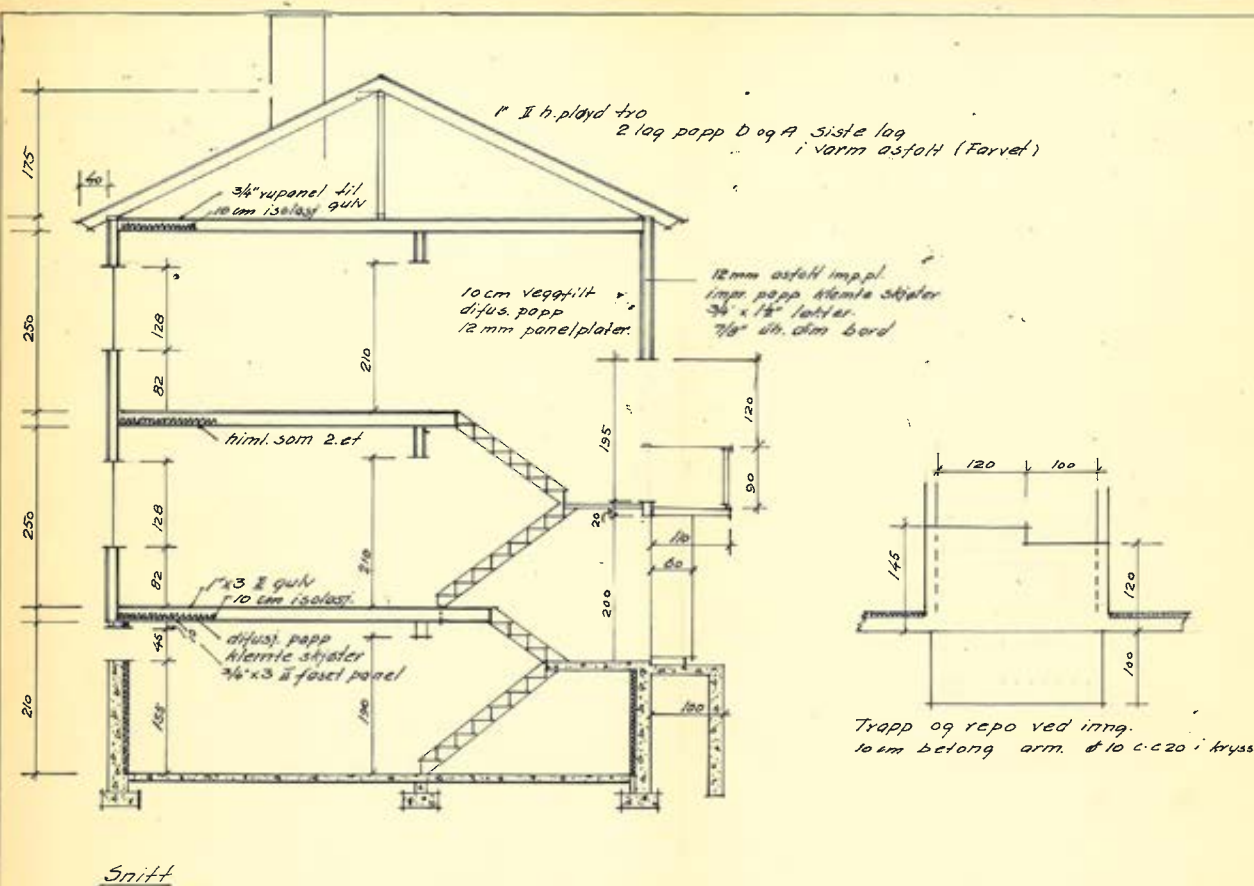


1. etasje 2. en et lik undtatt trapperom se snitt.

BYGNINGSRADET FAUS
FREMLAGT dør 6/6 1928.

4 leilighetshus
Smål.h. H: 50

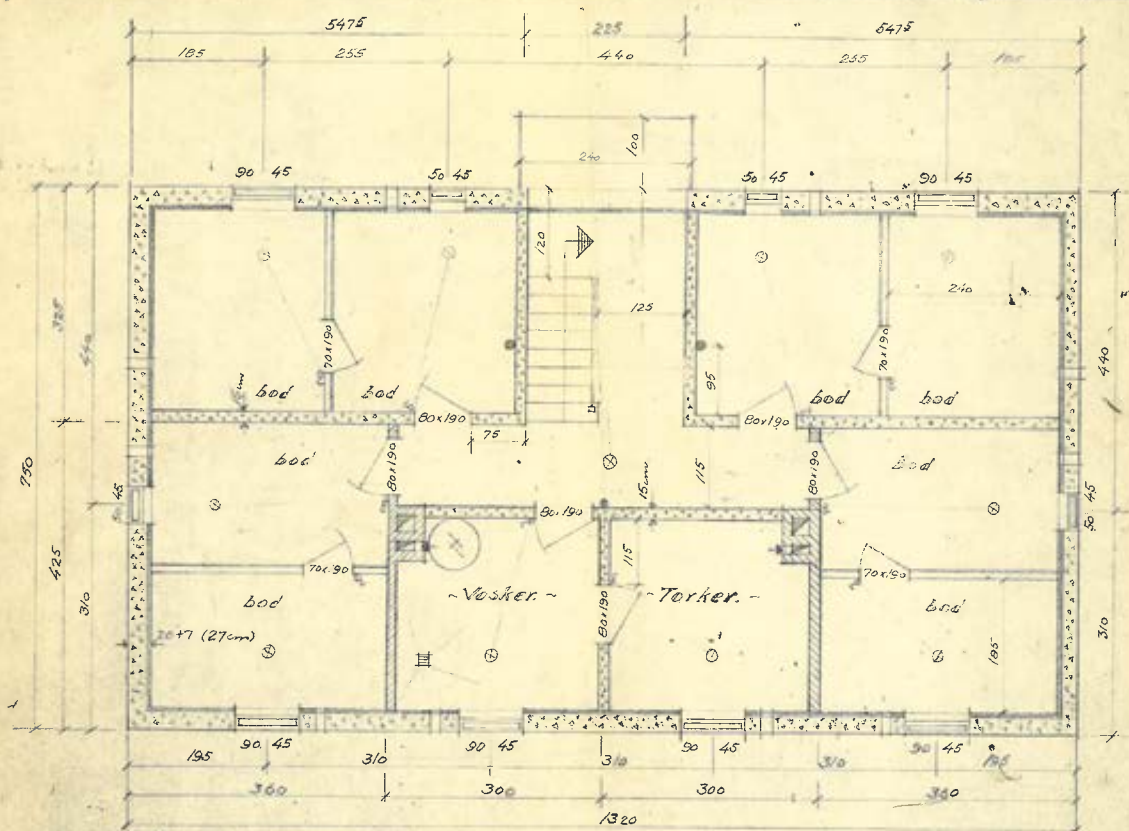
Taken apr. 1928 B. H.



BYGNINGSRÅDET FAUS
FREMLAGT den 6/6 1968

4 leilighetshus
3 md. h. H. 1.50

Tatt 19. apr. 1968 By H.



Plan Nøtten M 1/50

BYGNINGSRADET FUCHS
FREMLAGT den 9/6 1967



Grunnkart 104/337. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.





Adresse

Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE

Dato for energimerking

17.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322396

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

188930573

Gårdsnummer

104

Bruksnummer

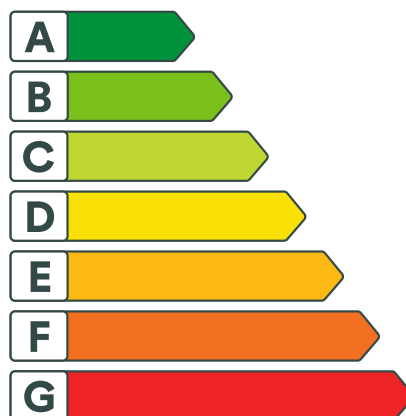
337

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

42,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

266,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

343,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 408 kWh



Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE



Detaljering

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



Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Svein Børre Johansen
Eriksbakkveien 1
8206 FAUSKE

Saksnummer	25965
Pinkode	691667
Dokumentdato	05.03.2024
Kontrolldato	11.10.2023
Målernummer	7359992895766289
Inspektør	Christer Sjøset
Nettkunde	Svein Børre Johansen
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 11.10.2023 i Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes Ole-Morten Hansen på dle@isnett.no eller telefon 95 18 46 44 mellom 08:30 og 15:00. Eventuelt kan DLE kontaktes på dle@isnett.no. Husk å oppgi saksnummer 25965.

Med vennlig hilsen
iSalten Nett AS

Ole-Morten Hansen
Daglig leder



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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

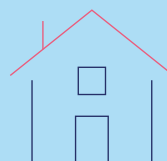
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 7-0045/26

Adresse: Eriksbakkveien 1, 8206 FAUSKE, andelsnr. 8 i
Eriksbakk borettslag med orgnr. 952264729 i
Fauske kommune.

Kontaktperson: Asbjørn Ingebrigtsen

Tlf: 96204500

Epost: aei@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]





Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/