

Tistelveien 31

Nabolaget Hauan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fauske Handelspark 2 Linje 499	3 min 0.3 km
Fauske stasjon Linje F7, R75	12 min 1 km
Bodø lufthavn	57 min

Skoler

Fauske mottaksskole (1-10 kl.) 59 elever, 3 klasser	12 min 0.9 km
Vestmyra skole (1-10 kl.) 582 elever, 50 klasser	20 min 1.9 km
Fauske videregående skole 500 elever, 27 klasser	21 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Fauske Handelspark	6 min
Fauske Supercharger	16 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

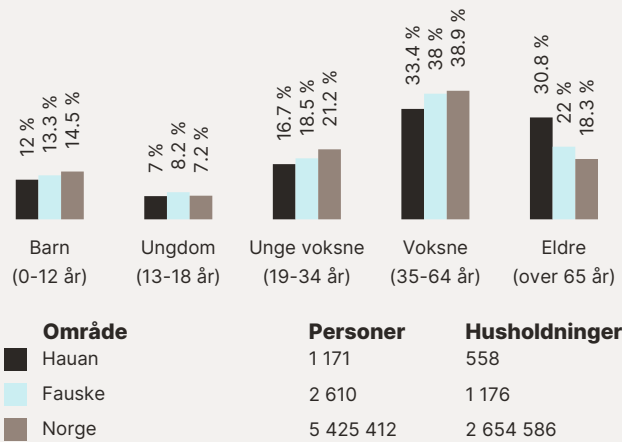


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hauan barnehage (2-5 år) 25 barn	12 min 0.9 km
Lyngheia barnehage (1-5 år) 73 barn	23 min 1.9 km
Vestmyra barnehage (1-5 år) 42 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Coop Extra Fauske	6 min
Rema 1000 Krokdalsmyra Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

 Gateparkering
Lett 84/100

Sport

- 

Hauanbanen
Ballspill

11 min 
0.9 km
- 

Fauske idrettshall
Aktivitetshall, fotball, friidrett

17 min 
1.5 km
- 

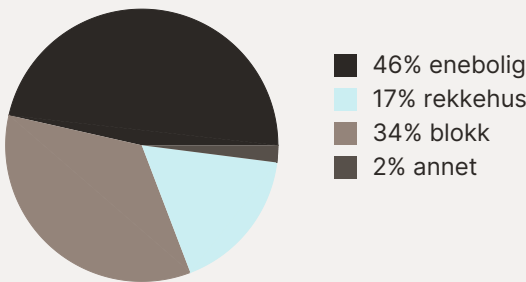
Feel24 Fauske

17 min 
- 

SKY Fitness Fauske

19 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

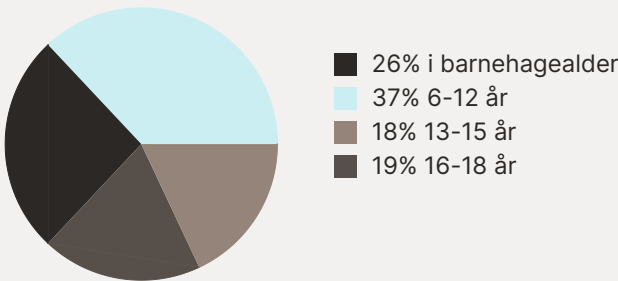
Fauske Handelspark

8 min 
- 

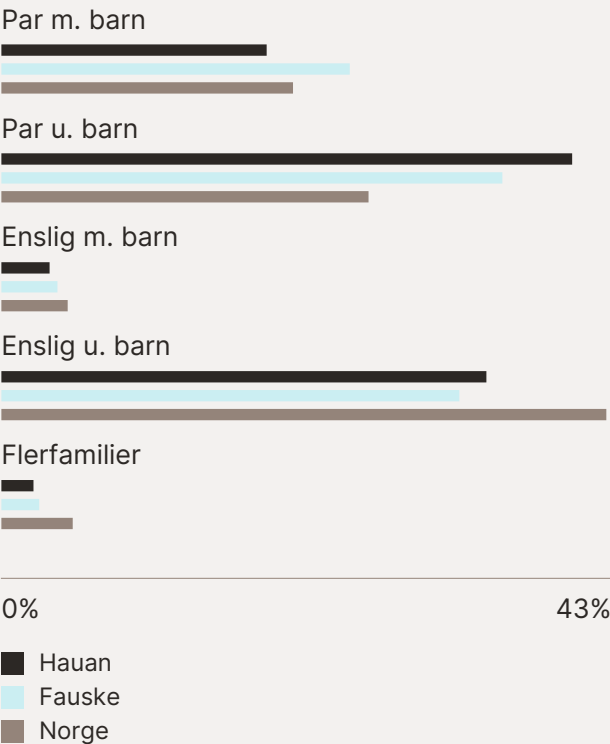
Apotek 1 Handelsparken Fauske

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

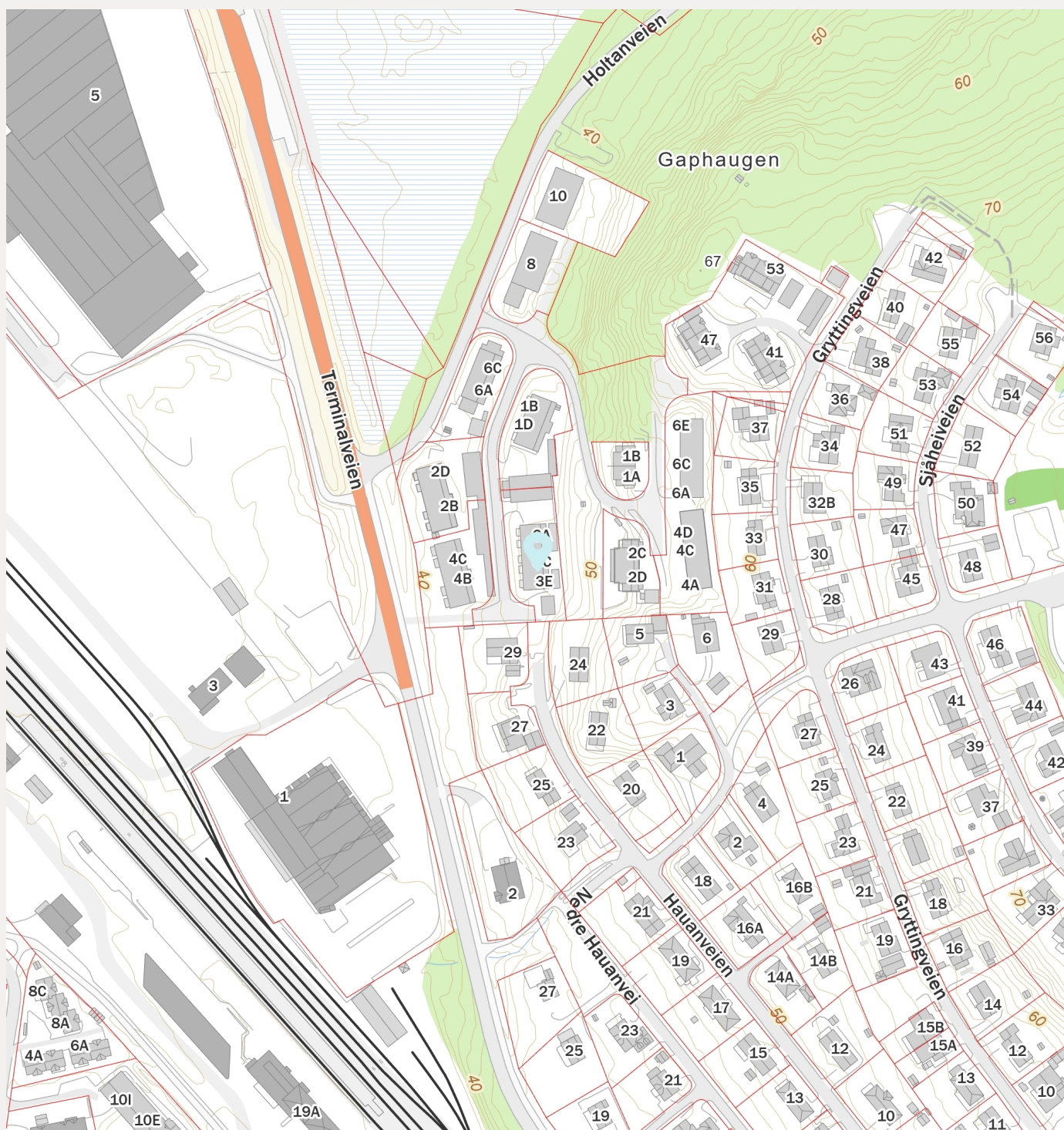
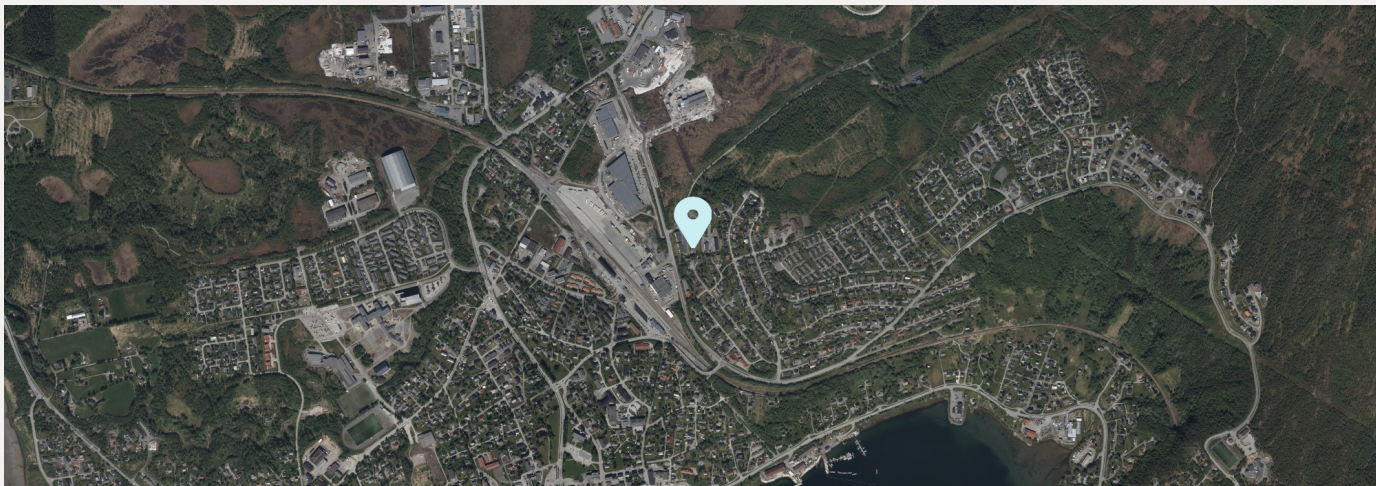


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Egenerklæring

Tistelveien 3 I, 8209 FAUSKE

30 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tistelveien 3 I

Postadresse

Tistelveien 3 I

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2019.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Engan, Mats Calixto

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2024



- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjon
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haaland
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2024
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjon vedlikehold
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Haaland
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041847

Egenerklæringsskjema

Name

Engan, Mats Karlsen

Date

2025-12-30

Identification

 **bankID** Engan, Mats Karlsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Engan, Mats Karlsen

30/12-2025
13:13:40

BANKID

Tilstandsrapport

Mikalsen Takst

 Boligbygg med flere boenheter

 Tistelveien 3 I, 8209 FAUSKE

 FAUSKE kommune

gnr. 103, bnr. 1610

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 16.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 21395-1042

Referansenummer: YW1431

Autorisert foretak: MIKALSEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Mikalsen

Vår ref:



Mikalsen Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mikalsen Takst AS

Mikalsen Takst er et uavhengig takstforetak. Firmaet har byggfaglig kompetanse med Byggmester som bakgrunn med flere års erfaring med oppføring av boliger samt rehabilitering.

Mesterbrev er lovregulert og krever minimum 6 års praktisk erfaring med analyse, reparasjon og bygging samt prosjektering av bolig.

Mesterbrevloven er en norsk lov som regulerer tildeling av mesterbrev til personer innen fag for håndverk og annen næring, for eksempel innen tømrerfaget. Den som tildeles mesterbrev kan etter loven kalle seg «mester» innenfor faget vedkommende har mottatt mesterbrev i.

Videre utdannet til sertifisert takstmann hos BMTF og har leverer tilstandsrapporter, verditakster, forhåndstakster, skadetakster, byggesaker og andre tjenester innenfor taksering.

En BMTF-takstmann er til enhver tid forpliktet til å følge BMTF's etiske retningslinjer, og arbeider uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. For mer info www.bmtf.no

Rapportansvarlig

Kristoffer Mikalsen

Kristoffer Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

kristoffer.mik@gmail.com

901 32 368



Mikalsen Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med støpt plate mot grunn, Bindingsverk av trekonstruksjoner kledd med liggende kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med decra eller lignende.

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Leiligheten ligger i 2.etg på et bygg gående over 2 etasjen med utvendig trappeløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

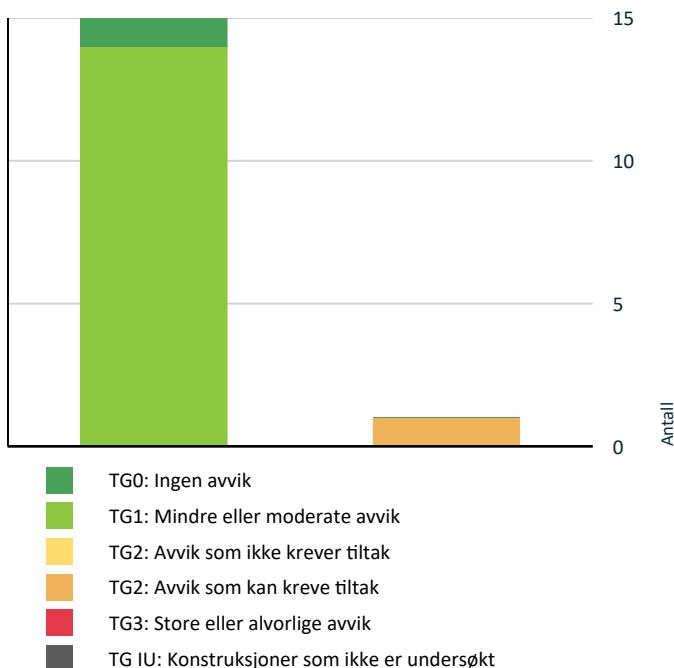
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke er basert på en forenklet vurdering basert på byggeår, byggemåte og oppvarmingskilder. Ved en utvidet energimerking kan det oppnås en annen karakter dersom det er utført helhetlige endringer på vinduer, fasader, taker og isolasjon.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

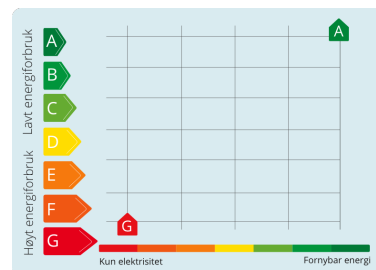
Energikarakteren A–G:

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.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. 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.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkonger tar litt i nedkant ved åpning og lukking

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestendt balkong på ca 6m2.

Dekke av beiset imp. bord og spiler av tre.

Ikke påvist skader/mangler utover normal brukslitasje, balkonger er en bygningsdel som har behov for jevnlig vedlikehold.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har belegg. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra belegg ved dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke påvist tegn til betydelige skader/svekkelser på overflater.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurder støtdemping på dusjvegger mot toalett for å minimere risiko for at glass kan knuses.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Aktuelle våtsoner grenser mot annen seksjon, yttervegg og mot kjøkken der det ble påvist spenningsførende kabler og vannrør i aktuelle områder.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i finert slett utførelse, normalt utbygget med benker og overskap. Malte flater montert under overskap. Benkeplate med nedfelt servant waterguard under vask. Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk fra komfyrplass.

Vedlikehold av hengsler/fronter over tid må påregnes som normalt vedlikehold.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tidvis oppleves trekk å ha litt dårlig effekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran i vannfordeler skap.

Vannrør av plast type rør i rør og synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er ledningsnett i selve leiligheten som er kontrollert/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Viktig å skifte filter og rengjøre aggregat etter anbefalinger fra produsent for å vedlikeholde funksjonen til anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

200l Bereder lokalisert på bad med utløp til sluk.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegg fra byggeår med samsvarserklæring liggende i skap.
SKjult el-anlegg.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2014

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatikkelen.

Beskrivelse

Bod i rekke, støpt plate mot mark og uisolert bindingsverk med pulttak av tre.

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

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

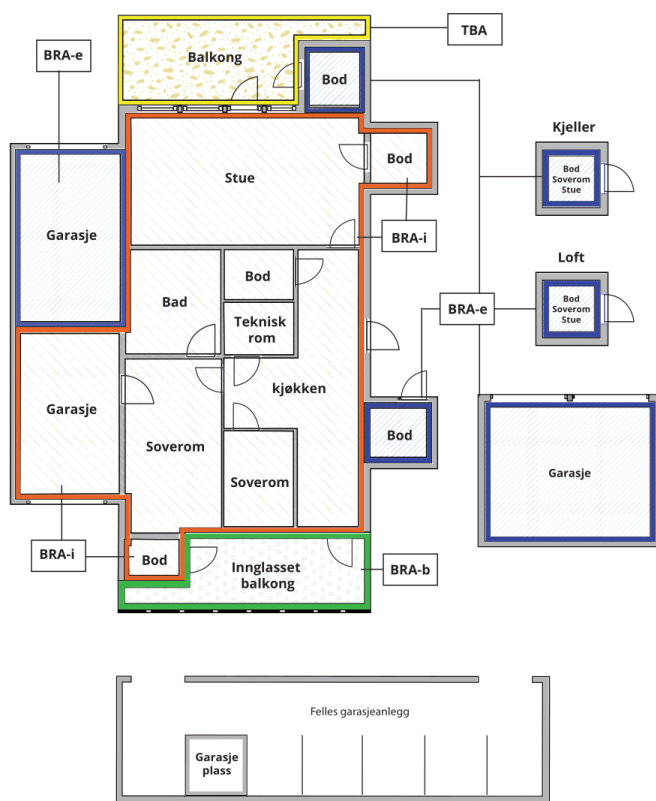
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57			57	6
SUM	57				6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod	0	5
Boligbygg med flere boenheter	54	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Kristoffer Mikalsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	103	1610		0	1586.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tistelveien 3 I

Hjemmelshaver

Nedre Hauan Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE HAUAN VEST BORETTSLAG	913001060			Engan Mats Calixto

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, forstøtningsmurer, plen, carport og bygningsmasse.
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
19 680 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det presiseres at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på informasjon fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser og kartlegging av eventuelle tiltak.

Forutsetninger

Vedtekter

for A/L Nedre Hauan Vest Borettslag org nr

913 001 060

tilknyttet

A/L Indre Salten Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 17.12.2013, sist endret den

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

A/L Nedre Hauan Vest 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 A/L Indre Salten Boligbyggelag som er forretningsfører. I henhold til § 8-11 i lov om borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(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 stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene. Se lov om borettslag § 4-3

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med 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-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(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 og 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 unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 framtredeende 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.

Per Paulsen *Edd Vestgård* *Elisabeth Tangen*
Anita Olsen *Jan A. Hellebustad* *Ulf Rønning*
Bror Halvorsen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Malena Jønvik

Dato utkjørt: 29.04.25 Side 1 av 2

Nedre Hauan vest Borettslag	Vår ref.:	572/9
Tistelveien 3 I	Type:	Tilknyttet Borettslag
8209 FAUSKE	Eiere:	Mats Calixto Engan
Organisasjonsnr: 913 001 060	Andelsnr:	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 11 026

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 **Tot. utg. i kr.:** 13 121

Felleskostnader: Felleskostnader 13 121

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 455 832	Gjeld siste årsoppg.	1 467 002
Klient ajourf. lån:	15 039 594,23	Klient gj. s. årsoppg.	15 154 915

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15321476, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 29.04.2025: 14 192 265

Andel av saldo: 1 373 811

Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2045)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2025 utgjøre ca kr 3 520,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 12133907821, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 29.04.2025: 847 329

Andel av saldo: 82 021

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2047)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ottar Unosen

Adresse: Teienveien 11 A

Postnr/-sted: 8700 NESNA

Telefon: Mob.: +4791674567

E-post: ottar.unosen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	15 400	Gjeld:	1 467 002	Andre inntekter:	143
		Utgifter:	68 952		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	495 975
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Malena Jønvik

Dato utkjørt: 29.04.25 Side 2 av 2

Nedre Hauan vest Borettslag	Vår ref.:	572/9
Tistelveien 3 I	Type:	Tilknyttet Borettslag
8209 FAUSKE	Eiere:	Mats Calixto Engan

Organisasjonsnr: 913 001 060

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014

Gårds/bruksnr: 103/1610

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1586.3

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring

Polisenr: SP0003244038

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	24.11.2014
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Vedfyring

Parkeringsstype: Carport ()

Systemlås: Nei

Antall rom: 3

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 3-roms

Ansienhetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett
2 - Storbyansienhet
2 - Andel i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

Forkjøpsretten må utlyses. Utlysingsgebyret (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.

Fauske, den 23.05.24

TIL ANDELSEIERNE I NEDRE HAUAN VEST BORETTSLAG

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i
Nedre Hauan Vest borettslag

Mandag 10. juni kl. 18.00 i ISBBL's lokaler.

SAKSLISTE

1) Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent og minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- c) Godkjenning av de stemmeberettigete
- d) Godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsrapport 2023

3) Valg av tillitsvalgte

4) Fastsettelse av honorar

Til diskusjon:

5) Innglassing av verandaer

HUSK ! Ta dokumentene med på generalforsamlingen

STYRET

Sak 1 Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent og minst én andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- c) Godkjenning av de stemmeberettigete
- d) Godkjenning av innkalling og sakliste

Sak 2 Årsrapport 2023

Gjennomgang av årsrapport og revisjonsberetning for 2023.

Sak 3 Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg
I tillegg skal det også velges delegert med vara til ISBBL's generalforsamling.

Styrets innstilling:

Gjenvalg av styreleder Ottar Johan Unosen	2 år
Gjenvalg av styremedlem Espen Risvåg	2 år
Nytt styremedlem Mats Engan	2 år
Gjenvalg av varamedlem Inger A. Hansen	1 år
Gjenvalg av varamedlem Tone Rikardsen	1 år

Sak 4 Fastsettelse av honorar

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2022/2023 var som følger:

Styreleder godtgjøres med kr 8.000,-

Styremedlemmer godtgjøres med kr 1.000,-

Varmedlemmer godtgjøres med kr 350,- pr. møte.

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2023/24 tas i møtet.

Sak 5 Innglassing av verandaer

Styret ønsker å ta opp en diskusjon med generalforsamlingen om innglassing av verandaer.

Årsrapport 2023

Nedre Hauan vest Borettslag
Organisasjonsnr. 913 001 060

Innhold:

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap pr 31.12.

Nedre Hauan vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
Annen driftsinntekt		1 107 168	758 352	1 107 194
Sum driftsinntekter		1 107 168	758 352	1 107 194
Driftskostnader				
Lønnskostnad	1	20 050	21 785	70 522
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	774		
Annen driftskostnad	3,4,5,6	357 194	330 829	328 450
Sum driftskostnader		378 018	352 615	398 972
Driftsresultat		729 150	405 737	708 222
Finansposter				
Annen renteinntekt	7	971	225	
Annen rentekostnad	8	509 656	212 846	499 300
Netto finansposter		-508 685	-212 621	-499 300
Resultat før skattekostnad		220 464	193 116	208 922
Skattekostnad				
Årsresultat		220 464	193 116	208 922
Overføringer og disponeringer				
Overført annen egenkapital		220 464	193 116	
Sum overføringer og disponeringer		220 464	193 116	

Balanse pr 31.12.

Nedre Hauan vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	21 289 583	21 286 528
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	45 664	
Sum varige driftsmidler		21 335 247	21 286 528
Sum anleggsmidler		21 335 247	21 286 528
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-6 118	-6 118
Andre fordringer		31 310	29 514
Sum fordringer		25 192	23 396
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6,10	641 355	967 009
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 355	967 009
Sum omløpsmidler		666 547	990 405
Sum eiendeler		22 001 794	22 276 933

Balanse pr 31.12. Nedre Hauan vest Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Annen egenkapital		1 039 478	819 014
Sum opptjent egenkapital		1 039 478	819 014
Sum egenkapital	11	1 089 478	869 014
Gjeld			
Avsatt til vedlikeholdsfond		41 843	35 372
Sum avsetning for forpliktelser	6	41 843	35 372
Husbanken		14 730 735	15 220 950
DNB		869 041	886 698
Borettsinnskudd		5 209 650	5 209 650
Sum langsiktig gjeld	12,13,14	20 809 426	21 317 298
Leverandørgjeld		39 280	43 979
Skyldige offentlige avgifter		44	35
Annen kortsiktig gjeld		21 722	11 236
Sum kortsiktig gjeld		61 046	55 250
Sum gjeld		20 912 315	21 407 919
Sum egenkapital og gjeld		22 001 794	22 276 933

Nedre Hauan vest Borettslag

Ottar Johan Unosen
Styreleder



Terje Anton Larsen
Styremedlem

Espen Risvåg
Styremedlem



Tauske
6/5-2024

Noter 2023

Nedre Hauan vest Borettslag
Organisasjonsnr. 913 001 060

BEREGNING AV DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01.	935 156	759 346
Årets resultat	220 464	193 116
Aktivering garasjeanlegg	3055	
Aktivering snøfreser	46 438	
Avskrivning snøfreser	-774	
Vedlikeholdsfond - årets avsetn.	6 471	5 225
Langsiktig lån 01.01.	16 107 648	16 130 179
Langsiktig lån 31.12.	15 599 776	16 107 648
Avdrag langsiktige lån	-507 872	-22 531
Endring disponible midler	-329 656	175 810
Disponible midler 31.12.	605 500	935 156

Omløpsmidler	666 547	990 405
Kortsiktig gjeld	-61 046	-55 250
Disponible midler	605 501	935 155

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Kostnader bokføres i den periode de er påløpt.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen 1 år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Fordringer bokføres til pålydende, med fradrag for påregnelig tap.

Eiendommen er normalt bokført til anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader - Styrehonorar

	2023	2022
Lønnskostnader	7 678	7 328
Arbeidsgiveravgift	972	1 057
Styrehonorar	11 400	13 400
Sum	20 050	21 785

Årsverk i 2021: 0. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mv.	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.23	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	46 438	46 438
Tilgang egentilvirkede driftsmidler	0	0
Avgang realiserte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskostnad 31.12.23	46 438	46 438
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-774	-774
Akkumulerte nedskr. 31.12.23	0	0
Akk. reverserte nedskr. 31.12.23	0	0
Balanseført verdi 31.12.23	45 664	45 664
Årets avskrivninger	774	774
Årets nedskrivninger	0	0
Årets reverserte nedskrivninger	0	0
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningssats	0-10%	
Avskrivningsplan	lineær	
Endret avskrivningsplan i året	Nei	

Note 3 - Revisor

	2023	2022
Kostnadsført til revisjon	6 318	6 318
Kostnadsført for andre tjenester	0	0
Sum	6 318	6 318

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 4 - Forretningsførerhonorar

	2023	2022
Kostnadsført forretningsførerhonorar	33 495	33 495
Kostnadsført for tilleggtjenester	0	0
Sum	33 495	33 495

Beløpene er angitt inklusiv merverdiavgift.

Note 5 - Vedlikehold - andre driftsutgifter**Vedlikehold**

	2023	2022
Løpende vedlikehold bygg	4 950	4 669
Løpende vedlikehold vvs	0	0
Løpende vedlikehold elektro	0	0
Løpende vedlikehold utvendig	735	895
Løpende vedlikehold heis	31 605	8 981
Til sammen	37 290	14 545

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

Andre driftsutgifter

	2023	2022
Avskrivning snøfres	774	
Elektrisitet	7 841	8 208
Renovasjon, vann, avløp ol	117 023	93 255
Leie datasystemer - vedlikeholdsprogram	1 850	1 850
Hjelpeverktøy	0	6 491
Inventar	0	23 290
Verneutstyr	0	690
Brøyting - gressklipping	10 476	13 123
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 547	0
Datakommunikasjon - MinSide	4 200	4 200
Porto/distribusjon av info mv	923	1 230
Medlemskontingent ISBBI	1 500	1 500
Forsikring	30 344	28 205
Generalforsamling	0	0
Eiendomsskatt	26 857	26 518
Bankgebyr	2 372	2 355
Annen kostnad	0	0
Kabeltv/bredbånd	65 691	60 335

Avsetning vedlikeholdsfond	6 471	5 225
Sum	280 869	276 475

Note 6 - Avsetning vedlikeholdsfond

	2023	2022
Årets avsetning	6 471	5 225
Årets bruk	0	0
Saldo 31.12.	41 843	35 372

Midlene er satt inn på egen bankkonto.

Note 7 - Renteinntekter

	2023	2022
Renteinntekt bank/annet	971	225
Renteinntekt fra andelseierne	0	0
Sum	971	225

Note 8 - Rentekostnader

	2023	2022
Rentekostnad lån	509 656	212 846
Rentekostnad leverandører	0	0
Sum	509 656	212 846

Note 9 – Eiendom

Anskaffelseskost og anskaffelsesår	År	Kostnad
Bygninger	2013/14	17 099 350
Tomt	2013/14	3 331 250
Carport	2017/18	858 983

Dette er også eiendommens bokførte verdi i årets regnskap. Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold. Bygningene er derfor ikke avskrevet. Styret har istedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bankinnskudd

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.23	0
Bundne skattetreksmidler pr. 31.12.23	0

Midlene er satt inn på egen skattetrekkkonto.

Note 11 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	50 000	819 014	869 014
Årsresultat		220 464	220 464
Egenkapital 31.12.2023	50 000	1 039 478	1 089 478

Note 12 - Pantegjeld

Lånegiver	Opprinnelig gjeld	Restlån 01.01.23	Låneopptak 2023	Avdrag 2023	Restlån 31.12.23	Saldo 5 år frem i tid
Husbanken	15 22 0950	15 220 950		490 215	14 730 735	12 309 705
DNB	1 000 000	886 698		17 657	869 041	768 005
Sum langs. gjeld				507 872	15 599 776	13 077 710

Husbanken: Opptaksår: 2014 Løpetid: 30 år Avdragsfri: 8 år til 01.01.23. Rentevilkår: 3,842 %

Dnb: Opptaksår: 2018 Løpetid: 30 år Rentevilkår: 5,95 %

Pantegjeld

Antall andeler	Andel gjeld 31.12.23	Sum fellesgjeld 31.12.23
4	1 634 857	15 599 776
6	1 510 058	
Sum		15 599 776

Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd 5 209 650

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantestillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.23
Bokført langsiktig gjeld	15 599 776
Borettsinnskudd	5 209 650
Borettslagets pantsikrede gjeld	20 809 426
Bokført verdi av pantsatt eiendom	21 289 583

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Sist gjennomsnittlig omsetningsverdi leiligheter inkl fellesgjeld kr 2.250.000.-

Dette viser at virkelig verdi av eiendelene er høyere enn balanseført verdi av gjelden.

Til generalforsamlingen i Nedre Hauan Vest Borettslag.

Revisjonsrapport nr. 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Hauan Vest sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 220.464. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

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 8. mai 2024
Fauske Revisjon AS



Arne Tobiassen
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

I generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med en stemme for andelen, brl. § 7-2(1). Leietaker av andelen har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og rett til å uttale seg, brl. § 7-2(2).

Dersom andelseier ikke kan møte på generalforsamlingen kan andelseier i henhold til lov om borettslag § t-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

Fra andelseier(e) i _____
Adresse leilighet _____ Navn andelseier(e) _____

Jeg/vi gir herved _____ fullmakt

til å møte og stemme for meg/oss på generalforsamlingen i

_____ borettslag den ____ / ____ - 20 ____

Sted, dato

Underskrift fullmaktsgiver(e)

Ordinær generalforsamling

Organisasjon: Nedre Hauan Vest borettslag

Dato: 10.06.24

Tidspunkt: 18.00

Sted: ISBBL's lokaler

Fra ISBBL:

Per Kristen Løkås

Antall andelseiere 5 + Antall fullmakter 0 = Antall stemmeberettiget 5

Sak 1

Konstituering

Vedtak:

Til møteleder valgt

Ottar Unosen

Til referent valgt

Per Kristen Løkås

Til å skrive under protokollen valgt

Inger Hansen

5 stemmeberettigete godkjent

Innkalling og saksliste

Godkjent.

Sak 2

Årsrapport 2023

Gjennomgang av regnskap med noter, og revisjonsberetning.

Vedtak:

Godkjent.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg

I tillegg skal det også velges delegert med vara til ISBBL's generalforsamling.

Styrets innstilling:

Gjenvalg av styreleder Ottar Johan Unosen 2 år

Gjenvalg av styremedlem Espen Risvåg 2 år

Nytt styremedlem Mats Engan 2 år

Gjenvalg av varamedlem Inger A. Hansen 1 år

Gjenvalg av varamedlem Tone Rikardsen 1 år

Vedtak:

Styreleder Ottar J. Unosen 1 år

styremedlem Espen Risvåg 2 år

styremedlem Mats Engan 2 år

Varamedlemmer Inger A. Hansen og Tone Rikardsen 1 år.

Valg av delegert med vara til ISBBL's generalforsamling:

Som delegat:

Mats Engan

Som vara:

Ottar J. Unosen

Sak 4

Fastsettelse av honorar

Fastsettelse av honorar for styreperioden 2022/2023 var som følger:

Styreleder godtgjøres med kr 8.000,-

Styremedlemmer godtgjøres med kr 1.000,-

Varamedlemmer godtgjøres med kr 350,- pr. møte.

Vedtak:

Styreleder kr. 10.000,-
Styremedlemmer kr. 2.000,-
Varamedlemmer kr. 450,- pr. møte

Sak 5

Innglassing av verandaer

Vedtak:

Andelseier som ønsker å bygge
vinterhage anmodes om å få kontakt
med Plan, bygg og ord. Funksjon kommunen
for råd om innsending av byggetillatelse
for prosjektet.

Møtets slutt:

1840


Møteleder


Andelseier

1.etasje
1:100



a 27.02.12 Beregning av dragere og søyler mai/lis

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS

- det blir som avtalt

TILTAKSHAVER: Byggmester Sten Andersen

BYGGEPLASS: NEDRE HAUAN ØST BT1

G.nr/B.nr:

KOMMUNE: Fauske

BYGGMESTER

Sten Andersen A.S

TEGN, INNHOLD: Hovedetasje

TILTAKSART:

MÅL: 1 : 100

PROSJEKT: NEDRE HAUAN ØST BT1

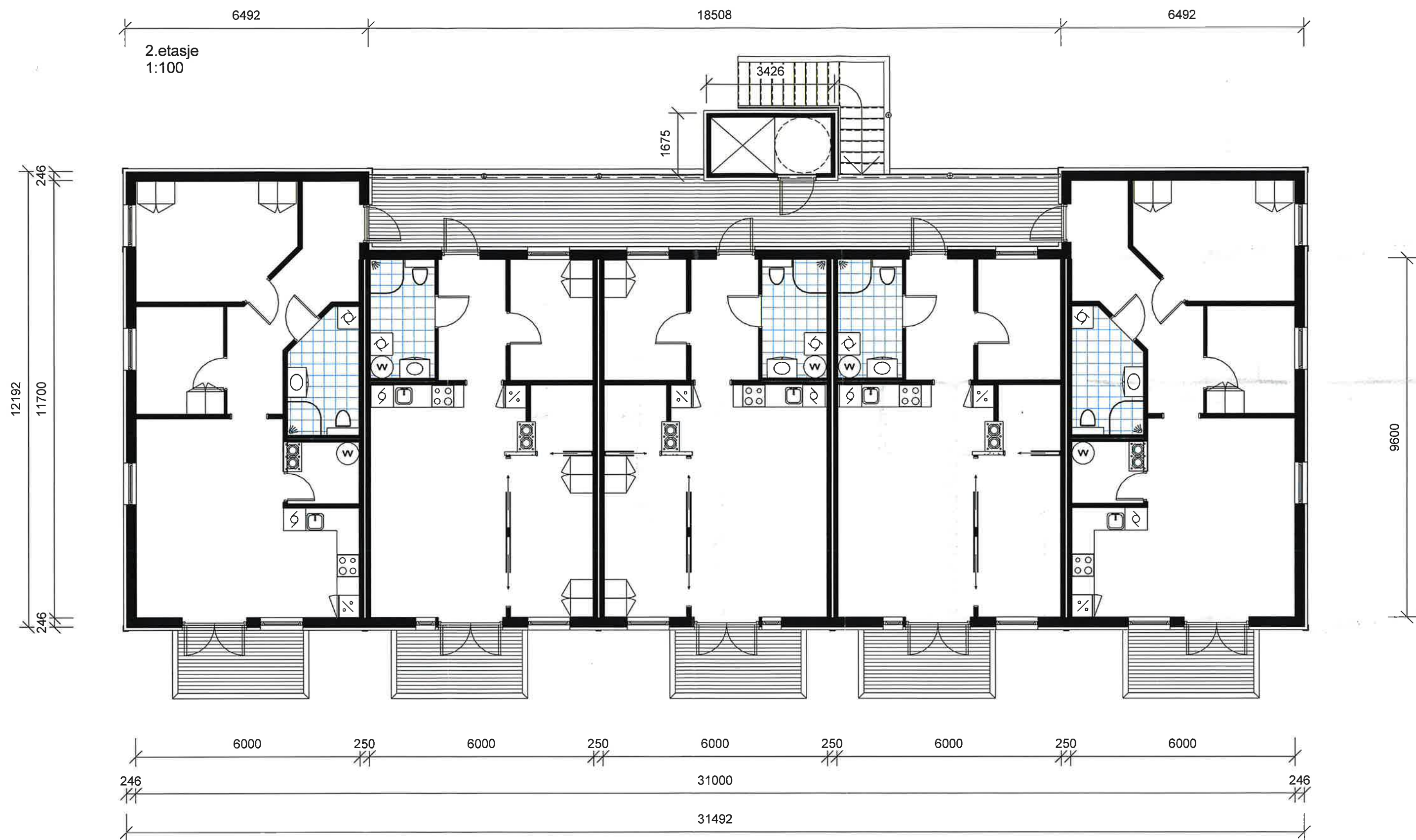
ARKITEKT: Lisbet Ingebrigtsen

DATO:

TEGN:

PROSJEKT NR:

TEGN.NR: 5.10



a 27.02.12 Beregning av dragere og søyler

mai/lis

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

MESTERHUS
– det blir som avtalt

TILTAKSHAVER: Byggmester Sten Andersen
BYGGEPLASS: NEDRE HAUAN ØST BT1
G.nr/B.nr:
KOMMUNE: Fauske



TEGN, INNHOLD: 2.etasje	TILTAKSART:	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: NEDRE HAUAN ØST BT1	ARKITEKT: Lisbet Ingebrigtsen	DATO:
TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN.NR: 5.20



FASADE N



FASADE V

Arkitekt Lisbet Fyri Ingebrigtsen

Arkitekt Lisbet Fyri Ingebrigtsen, Bulken Bruse 21, 8028 Boda, tlf: 41 43 48 39, mail: lisbet@fyri.no, org.nr 998 449 340 Fyri AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	11.02.13	Snudd trappa, lagt teknisk rom (el) under, vist drager i stua.	lis

PROSJEKT: NEDRE HAUAN ØST BT1	
TILTAKSHAVER: Byggmester Sten Andersen	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: NEDRE HAUAN ØST	KOMMUNE: Fauske

TEGN, INNHOLD: fasader, vest og nord			MÅLESTOKK: 1 : 100
ARKITEKT: Lisbet Ingebrigtsen			PROSJEKT NR:
TEGN: lis	DATO: 22.01.13	REV: a	TEGN.NR: 1.03



FASADE S



FASADE Ø

Arkitekt Lisbet Fyri Ingebrigtsen

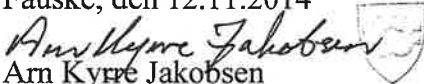
Arkitekt Lisbet Fyri Ingebrigtsen, Bukken Bruse 21, 8028 Bodo, tlf: 41 43 48 39, mail: lisbet@fyri.no, org.nr 998 449 340 Fyri AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	11.02.13	Snudd trappa, lagt teknisk rom (el) under, vist drager i stua.	lis

PROSJEKT:	NEDRE HAUAN ØST BT1
TILTAKSHAVER:	Byggmester Sten Andersen
BYGGEPLASS:	NEDRE HAUAN ØST
G.nr/B.nr:	
KOMMUNE:	Fauske

TEGN, INNHOLD:	Fasader, øst og sør	MÅLESTOKK:	1 : 100
ARKITEKT:	Lisbet Ingebrigtsen	PROSJEKT NR:	
TEGN:	lis	DATO:	22.01.13
REV:	a	TEGN.NR:	1.02



FERDIGATTEST				
Plan- og Bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71				
Ajourført med endringer senest ved lov av 25.06.2010 nr. 48				
Trådt i kraft 1 juli 2010 – 1 juli 2011				
Arbeidssted Nedre Hauan Vest	G.nr. 103	B.nr. 1610	F.nr.	Bygningsnummer 300468111
Arbeidsart Nybygg	Bygningens art 10-leilighetshus i 2 etasjer	Søknadsdato R 15.04.2013 IG 18.09.2013	Vedtaksdato 23.05.2013 31.10.2013	Saksnummer 051/13 137/13
Tiltakshaver Byggm. Sten Andersen AS	Adresse Industriveien 16, 8208 Fauske		Telefon 75646700	
Ansvarlig søker Byggm. Sten Andersen AS	Adresse Industriveien 16, 8208 Fauske		Telefon 75646700	
Ansvarshavende Byggm. Sten Andersen AS Murm. Sigurd Tverå AS A. Moan AS Cibes Lift Norge AS Brødr. Palmesen ANS	Ansvarsområde SØK, PRO/UTF Bygning, blikk og ventilasjon. PRO/UTF Betongplate på mark. PRO/UTF Grunnarbeider PRO/UTF Heis. Uavh. Kontroll Tufftetthet og våtrom.			
Besiktigelse av arbeidet er foretatt av ansvarshavende Byggm. Sten Andersen AS. I henhold til Plan- og Bygningslovens §21-10 og mottatt gjennomføringsplan av 21.10.2014 utstedes ferdigattest for hele tiltaket.				
Bygget er tatt i bruk: 12.11.2014 Byggets BRA: 622 m ² LA: 622 m ²				
Vann og kloakk er tilkoblet kommunale ledninger.				
Mangler: Ingen.				
Bygget er oppført i samsvar med plan/utviklings tegninger stemplet inn 18.09.2013				
Fauske, den 12.11.2014  Arn Kyrre Jakobsen Byggesaksbehandler				
 FAUSKE KOMMUNE Plan/utvikling				
Kopi til: Komm.avg. M. Mathisen Murmester Sigurd Tverå AS, Postboks 425, 8201 Fauske A. Moan AS, Charlotta 52, 8230 Suloitjelma Cibes Lift Norge AS, C/O Løtevegen 25, 5337 Rong Brødr. Palmesen ANS, Høgstveien 7, 8200 Fauske				

Bestemmelser i tilknytning til
REGULERINGSPLAN FOR HAUANBAKKEN
i Fauske kommune

§ 1
GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger, annet byggeområde.
2. Offentlige trafikkområder: kjørevei, gang-/sykkelvei.
3. Offentlige friområder: Lekeplass.
4. Spesialområder: Friluftsområde.
5. Fellesområder: Felles avkjørsel.

§ 2
BYGGEOMRÅDER

Bygninger skal oppføres med fasader i mur eller tre. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring.

2.1. Areal til boligbebyggelse, B1-B7.

Bolighus kan føres opp i inntil 2 etasjer, med maks. mønehøyde 8,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på tilnærmet flat tomt, og 9,30 m over gjennomsnittlig planert terreng på skrå tomt. I skrått terreng kan det innredes bolig i sokkeletasje. Frittliggende garasje kan ha en grunnflate på inntil 50 m² (BRA) med maks. mønehøyde 5,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjen skal tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 %.

Før områdene bebygges skal det utarbeides og godkjennes en detaljert situasjonsplan i målestokk som bl.a. viser

1. Bebyggelsens plassering, høyde og møneretning
2. Avgrensning av tomter og fellesarealer
3. Atkomstveier der slike ikke er vist på plankartet
4. Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av privat og felles grunn

2.2. Sårbarhets/risiko/støyvurderinger.

Det antas at området ikke er sårbart for/utsatt for risiko eller støy fra ytre påvirkning.

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjørevei (SKV)

Kjøreveier innenfor planområdet er markert med veinavn. Veien skal etableres med bredde iht. plankartet. Vei markert som p_SKV er privat.

3.2 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet større enn 50 m².
For boenheter mindre eller lik 50 m² skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

§ 4

FRIOMRÅDER

4.1. Lekeområder, LEK1 og LEK2.

Områdene LEK1 og LEK2, avsatt til lekeaktiviteter, kan opprettholdes som naturområder eller opparbeides og tilpasses aktuelle aktiviteter som aking, ski mm. Det tillates ikke motoriserte aktiviteter i området.
Bygninger kan ikke oppføres i området.

§ 5

SPESIALOMRÅDER

5.1. Friluftsområde på land, FRL1.

Innenfor området regulert til friluftsmål skal det ikke føres opp bygninger og andre tekniske anlegg, og det skal heller ikke gjøres terrenginngrep. Området kan benyttes i henhold til bestemmelsene i friluftsløven og skogbruksloven.

§ 6

FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsel, FAI.

FAI er felles avkjørsel til nye boliger innenfor B6 og B7 og atkomst til friluftsområdet FRL1.

§ 7

DIVERSE BESTEMMELSER

7.1 Utbygging

Det er ikke tillatt å bebygge noen tomt innenfor planområdet før nødvendig opparbeiding

av vei, vannforsyning og kloakkavløp har funnet sted.

Felles lekeplass til de respektive nye boligområdene skal ferdigstilles senest samtidig med boligbebyggelsen.

Før det tillates innflytting i nye boliger innenfor planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Det bygges gang-/sykkelveg med belysning langs Terminalveien fra utkjørselen fra Hauanbakken (kryss Terminalveien/Holtanveien) og sørover til krysset med Rognveien der det er eksisterende kjørebru over jernbanen (ca. 450 meter, regulert inn i reguleringsplan for Fauske stasjonsområde som ble vedtatt 05.10.2006)
- Det etableres gjerde mot Terminalveien langs postterminalen (ca. 300 meter). Det vurderes også om det er mulig å sette opp en port her, slik at området kan være avstengt utenom åpningstidene.
- Det settes opp forbudsskilt ved adkomstveien til postterminalen der det er teksten at det er forbudt å krysse sporene, at dette er forbundet med livsfare og at ulovlig kryssing vil bli anmeldt til politiet.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

7.2 Radon

Tiltaksmelding for bebyggelsen i planområdet skal inneholde dokumentasjon på radonkonsentrasjonen fra grunnen.

Nødvendige innstrømningsdempende tiltak mot radon skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

7.3 Tilgjengelighet

Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.

7.4 Dispensasjoner

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens planutvalg innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter fastsatt i medhold av denne.

0000000000000000

Planbestemmelsene utarbeidet den 22.12.2004 av
A/S Salten Kartdata på vegne av Fauskegruppen v/Byggmester Robert
Hovland. Revidert, ny versjon, 06.10.2005.
Revidert: 08.02.2007
Revidert: 13.05.2020 – Fauske kommune
Revidert: 16.02.2023 – Fauske kommune
Revidert: 08.05.2023 – Fauske kommune

