

Velkommen til

Storgaten 17, 8200 Fauske

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storgaten 17
8200 Fauske

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	163 / 149 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Storgaten 17!

Dette er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med en praktisk planløsning over tre etasjer og en hage. Boligen har en innholdsrik romfordeling med blant annet tre soverom i andre etasje. Første etasje har en åpen løsning mellom stue og spisestue, med utgang til en terrasse. I kjelleren er det vaskerom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen ligger i et etablert område med kort vei til det meste. Boligen har behov for oppgradering og vedlikehold, og gir en god mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker.

Kort fortalt:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig.
Tre soverom samlet i andre etasje.
Kjøkken med delvis nyere innredning.
Flislagt bad i andre etasje med gulvvarme.
Sørvestvendt terrasse med utgang fra stuen.
Kjeller med vaskerom og to boder.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storgaten 17, 8200 Fauske

Registerbetegnelse
Gnr. 103, Bnr. 319, Fauske kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 221 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 53 750,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 54 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 996,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 3 955.64,- pr. 2026
Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 149 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 163 m²
TBA: 13 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Eiendommen har carport og singelbelagt innkjørsel med parkeringsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 434 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 19.09.2025 av Fauske kommune. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plenarealer med noe beplantning.

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er av betong.

Terrengforhold: Tomten er lett skrående i sydlig terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Kjøper gjøres oppmerksom på at naboeiendommen gnr/bnr 103/318 har en utebod som er oppført delvis på over på denne eiendommens tomt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Byggeår
1955 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer og kjeller, som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 53 m²: Entré, kjøkken, stue, spisestue og toalettrom.

2. etasje
BRA-i 50 m²: Bad, gang, kott og tre soverom.

Kjeller
BRA-i 46 m²: Trapperom/gang, vaskerom og to boder.

Boligen har en terrasse mot sør-vest på ca. 13 m². I tillegg disponerer eiendommen en frittstående carport på 14 m² (BRA-e).

Høyde i kjeller er stikkmålt til 214-216 cm. Terrasse mot sør-vest er oppgitt til ca. 13 m² i rapportens løpende tekst, men er ikke ført opp i arealtabellen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Veggen mellom entrè og stue er fjernet til fordel for større stue. Døra mellom kjøkken og spisestue er fjernet. Veggen mellom vindfang og gang er fjernet slik at det i dag er en romslig entré. Tidligere luftebalkong er tettet igjen om omgjort til et bad i 2.etg. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for kjeller og 2. etasje. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent for kjeller og 2.etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 1955 med følgende standard:

Entré med en praktisk skyvedørsgarderobe, som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.

Videre inn kommer man til en lukket stue/kjøkken-løsning, samt en egen spisestue. Stua er lys og romslig, med gode møbleringsmuligheter. Det er store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra spisestua er det utgang til en romslig terrasse.

Kjøkkenet er innredet langs to vegger med plassbygget overskap med lakkerte bjørkefinerfronter, samt nyere benkskap og overskap med hvite glatte fronter fra IKEA, montert i 2016/17. Det er benkeplate i mørk farge med enkel oppvaskkum i stål nedfelt. Oppvaskmaskin er integrert.

Badet er flislagt med elektriske varmekabler i gulv samt malte himlingsplater i taket. Innredningen består av servant på vegg med løs innredning under, høyskap og dusjvegger i hjørne. Det er påstrykningsmembran på vegg og gulv samt plastsluk. Naturlig ventilasjon via veggventil.

Toalettrommet i første etasje har malt vinylbelegg på gulv, malt våtromsvinyl på vegg og malt himling. Innredningen består av servant på vegg med løs innredning under, gulvstående toalett og hånddusj montert under servanten. Det er sluk i gulvet og naturlig ventilasjon gjennom veggventil.

Vaskerommet er fra byggeår og har malt betong på vegger og tak samt ubehandlet betonggulv. Rommet er utstyrt med utslagsvask i plast på vegg, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via veggventil.

Boligen har tre soverom, der alle er av god størrelse.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue, spisestue, kjøkken og soverom. Deler av andre etasje har malt laminat. Fliser i entré og toalettrom. Betong i kjeller.
Vegger: Malt trepanel, malte plater og tapet. Malt vinylbelegg og malt våtromsvinyl på toalettrom. Flis på bad. Betong/mur i kjeller.
Himling: Malt trepanel, malt himling og himlingsplater.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med sotluke i kjeller. Det er ingen tilknyttet ovn i boligen.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plastrør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rørfornying er utført på avløpsrør i boligens del.

Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av støpejerns- og plastrør.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler. Våtrommet i andre etasje, vaskerommet og toalettrommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det mangler forsert avtrekk fra kokesonen i kjøkkenet.

Varmtvannstank: Boligen har en varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2023, plassert på vaskerommet i kjelleren.

Elektrisk anlegg: Boligen har fordelingskap i gang i andre etasje med en hovedsikring på 50 A og seks automatsikringer. Automatisk strømavleser er installert fra 2016.

Branntekniske forhold: Boligen har brannslukkingsapparat og montert tilfredsstillende mengde brannvarslere. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen flere steder. Ved pipe er det avdekket fukt og begynnende råteskader i takkonstruksjonen, med forhøyede fuktverdier i to sperrer samt flere taktrobord. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for opphopning av fukt.
- Ytterdører: Det er påvist råte eller skader i balkongdøren, og døren tar i karm/terskel.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen, herunder råteskader ved nedløpet på hushjørnet. Det er fuktskader og tydelig værslitasje på overflater. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller, indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur i form av saltutslag, samt symptomer på soppvekst.
- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Våtrommet mangler vanntett sjikt, noe som medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Hele våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Avviket skyldes alder på tettesjikt på vegg og gulv, usikkerhet rundt slukløsningen og feil ved rørgjennomføring i gulv.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv, samt omfattende fuktinntrengning og utfelling (salt-/kalkutslag).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen (skifer og pappshingel) og undertaket. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvise lekkasjer. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Kledningen er lagt utenpå gammel kledning, og ved inspeksjon er det minimalt med lufting bak gammel kledning.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (kjellervinduer mangler beslag i nedkant). Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er påvist knirk i deler av gulvet. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, samt noe avslutningsarbeid mangler.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i kott/bod i andre etasje. Det er målt en høydeforskjell på over 25 mm i stuen gjennom hele rommets lengde, noe som er normalt på eldre hus.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe har rennemerker etter sotvann, og det er lagt ut metallbrett for å begrense vannet fra pipen. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan medføre økt risiko for brann.
- Innvendige trapper: Frihøyde for trapp er under 200 cm. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører (enkelte dører tar i karm/terskel). Enkelte av innvendige dører har en del slitasje/skade.
- Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet ved normal bruk av dusj. Enkelte flisfuger i våtsonen begynner å bli vasket bort, og det er misfaring på veggfuger.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer ved servant, med fare for fukt i konstruksjonen. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg antas å være eldre enn 15 år og mangler dokumentasjon, noe som gir usikker fremtidig funksjon.
- Bad - Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg, noe som kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.
- Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i form av saltutslag og puss/malingsslipp.
- Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist hull/åpen rom i betonggulvet.
- Vaskerom - Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg, noe som kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet.
- Kjøkken - Avtrekk: Det mangler forsert avtrekk fra kokesonen i kjøkkenet.
- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom, noe som ikke tilfredsstiller forskriftskrav.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, da vannrør ikke er tilstrekkelig festet flere steder. Dette gjelder både kobber- og plastrør. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Vannet var avstengt på befaringsdagen.
- Innvendige avløpsrør: Rør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det er opplyst at varmepumpen har nedsatt funksjon og ikke ble funksjonstestet på befaringsdagen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det har forekommet avvik og tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Vannledningstype og avløpsledningstype er ukjent, noe som gjør det vanskelig å evaluere fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er derfor usikker.
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Adkomst til pipe for feier: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverk terrasse/balkong: Rekkverket på terrassen er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann.
- Rekkverk innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er uklart om det er utført arbeid som skulle hatt samsvarserklæring.
- Branncelleinndeling: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift.
- Kvikkleireskred: Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs temakart.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 4: Ufaglært arbeid: En manglende takstein ble erstattet i 2019 etter at tidligere eier meldte om en liten lekkasje fra tak.

Pkt. 6: Tidvis kondens i vindu på ett av soverommene samt vindu i stue. Ikke utbedret.

Pkt. 9: Fuktig grunnmur i kjeller mot oversiden av boligen. Synlig vanninntrenging i muren ved mye nedbør. Ikke utbedret.

Pkt. 10: Kjeller er rå/fuktig, og det er spor etter fukt/saltutslag på enkelte vegger. Ikke utbedret.

Pkt. 12: Maling i kjeller/vaskerom flasser av. Mistenker at avflassingen skyldes fukt. Ikke utbedret.

Pkt. 14: Faglært arbeid: Tilfeller av tilbakeslag i avløp i kjeller/vaskerom. Spyling, rørinspeksjon og rengjøring er gjennomført. Årsak var en avkuttet høytrykkspylerslange som perforerte fellesledningen og skapte en blokkering. Punktreparasjon av røret er igangsatt, men per 06.08.2026 ikke ferdigstilt. Under rørinspeksjon ble det avdekket at avløpsrørene er rørfornyet i denne delen av tomannsboligen, men ikke hos nabo og videre til fellesrør. Fellesrør antas å være svært gamle og i dårlig stand. Ufaglært arbeid: Vasking, desinfisering og tørking ble utført av boligeier i 2026.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Innvendige avløpsrør og sluk i kjeller/vaskerom er byttet/rørfornyet av tidligere eier, anslått rundt år 2000. Ingen dokumentasjon foreligger.

Pkt. 17: Varmepumpen varmer ikke som den skal. Eldre modell, bør byttes. Ikke utbedret. Det har aldri vært installert kjøkkenvifte i boligen.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Ildsted er fjernet og pipen er fjernet/kledd inn. Dette ble utført før nåværende eier overtok boligen i 2019. Ingen dokumentasjon foreligger.

Pkt. 34: Boligen ligger rett ved RV80, noe som medfører en del trafikkstøy.

Pkt. 39: Varmepumpen har dårlig effekt. Eldre modell, bør byttes. Ikke utbedret.

Pkt. 41: Privat innkjørsel fra RV80 deles med eier av Storgaten 19. Veien brukes også av beboere i Storgaten 19B.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Boligen har en takkonstruksjon av sperrekonstruksjon med taktro av panelbord. Tilkomst til kaldloft er via luke i gang i andre etasje. Taktekkingen på hoveddelen er av skifertakstein. Over inngangspartiet er det pappshingel.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er montert i 2005 ifølge tidligere salgsoppgaver og er montert utenpå gammel kledning.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra flere tidsepoker, samt trevinduer med koblet glass i kjeller fra byggeår. Hovedparten av vinduene antas å være byttet på 00-tallet, enkelte er fra sent 80-tall, og noen er fra 2005.

Dører: Boligen har en malt ytterdør med glassfelt og elektronisk dørlås, samt en malt balkongdør i tre med utgang fra stue til terrasse. Innvendig har boligen malte fyllings- og finerdører i første og andre etasje, samt en glassdør i første etasje. I kjelleren er det malte tredører.

Nedløp og beslag: Boligen har takrenner og nedløp av metall. Nedløp er av ny dato. Takrenner er trolig fra byggeår på hoveddelen samt tilbyggsår på inngangspartiet.

Balkonger/terrasser: Boligen har en terrasse mot sør-vest på ca. 13 m². Tilgang til terrassen er fra stue.

Carport: Carport på ca. 14 m². Carporten har støpt plate til gulv og er oppført i bindingsverk i tre med utvendig bordkledning/metallplater, samt innvendig platekledning. Taket er tekket med stålplater.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og etablert beliggenhet på Erikstad på Fauske. Boligen ligger ca. 600 meter fra Fause sentrum. Fra eiendommen har du flott utsikt mot Skjerstadfjorden og de omkringliggende fjellene. Nabolaget preges hovedsakelig av eneboliger. Her bor du med en umiddelbar tilgang til hverdagslige gjøremål og gangavstand til sentrum og fjorden.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles praktisk tilrettelagt med trygge avstander til oppvekstilbudene. Både Vestmyra skole, som dekker 1. til 10. trinn, og Fauske videregående skole ligger en kort gåtur fra boligen. Det er også et godt og variert barnehagetilbud i nærområdet, hvor Vestmyra barnehage, Erikstad barnehage og Fauske idrettsbarnehage alle nås til fots. Fritids- og aktivitetstilbudet er rikt for både barn og voksne, med aktivitetshaller, ballspill og fotballbane ved skolene. I tillegg finner du treningssentre som SKY Fitness og Family Sports Club i sentrum, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i skog og mark like i nærheten.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt og effektivt i hverdagen, med Coop Prix Helligberget og Rema 1000 i gangavstand fra huset. I Fauske sentrum finner du for øvrig et bredt tilbud av servicetjenester, spisesteder, apotek og shopping på AMFI Fauske. Området har en velfungerende infrastruktur for offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger like ved boligen, og Fauske stasjon nås med en kort spasertur eller sykkeltur med gode togforbindelser langs Nordlandsbanen. For pendlere eller reiselystne tar bilturen inn til Bodø sentrum og Bodø lufthavn rundt femti minutter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg av vindfang og WC, med godkjenningsstempel datert 30.06.1988. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1955, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

carport er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen

selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektriske varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
F-Oransje

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Fauske sentrum (plan-ID 2024003). Planen er vedtatt med ikrafttredelse 28.05.2026. I planen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B. Eiendommen ligger i tillegg innenfor bestemmelsesområde #B2, som stiller krav om detaljreguleringsplan før det kan tillates nye tiltak eller byggetillatelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2026-2037 (plan-ID 2024001), vedtatt med ikrafttredelse 28.05.2026.

Eiendommen berøres av hensynssone AK: Ras- og skredfare, som gjelder aktsomhetsområder for kvikkleireskred (NVE). Innenfor sonen kan det ikke iverksettes bygningstiltak uten at risiko og sårbarhet er dokumentert og eventuelle avbøtende tiltak iverksatt. Sikkerhet skal dokumenteres i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 §§ 7-2/7-3. Sikkerhet mot kvikkleireskred skal utredes i samsvar med NVEs veileder for temaet.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen fra RV 80 går delvis over eiendommen gnr. 103 bnr. 31. Boligen ble oppført i 1955 og adkomst til eiendommen har hele tiden gått over denne veien. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst noen veirett

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.
kr 576 782,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 307 127,-.

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Anne Marina Ellingsen

Heftelser og servitutter
Skjønn
Dagboknr.: 2521
Dato: 29.09.1962
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Dagboknr.: 903452
Dato: 05.10.1965
bnr 506

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2560
Dato: 04.10.1950
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3776
Dato: 16.09.1966
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 53 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 4 800,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-08-2026 av Ben Inge Alvestad i Takstingeniør Alvestad AS.

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 23.08.2026
Selgers egenerklæring, datert 16.08.2026
Energiattest, datert 18.09.2018
Bygningstegninger, datert 03.05.1988
Matrikkelrapport, datert 19.09.2025
Grunnkart, datert 28.05.2026
Plankart, datert 23.04.2026

Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 451 77 241
Epost: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 480 21 024
E-post: fay.antonsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø











































Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storgaten 17, 8200 FAUSKE
FAUSKE kommune
gnr. 103, bnr. 319

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 23.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21540-1169 **Eiendomsverdi ref nr:** CI2410

Autorisert foretak: Takstingeniør Alvestad AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør Alvestad AS

Takstingeniør Ben Inge Alvestad er en uavhengig og autorisert takstmann. Ben har jobbet som tømrer i 15 år, og tok mesterbrev i 2017. Han fullførte takstingeniør utdanningen ved NEAK i 2023 og er derfor oppdatert på alle nye lovendringer og forskrifter.

Takstingeniør Alvestad er autorisert ved, og tilsluttet bransjeorganisasjonen Norsk Takst. Norsk Takst har den beste og mest omfattende utdanningen, og stiller høye krav til jevnlig faglig oppdatering.

Vi takserer i hele Salten. Det vil si kommunene Beiarn, Bodø, Fauske, Gildeskål, Hamarøy, Saltdal, Steigen og Sørfold. Takseringer utenfor dette området kan vurderes ved forespørsel.

TAKSTINGENIØR ALVESTAD

Rapportansvarlig

Ben Inge Alvestad
Uavhengig Takstingeniør
TakstAlvestad@outlook.com
911 33 197

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 1955.
Boligen er over to etasjer pluss kjeller.
Deler av kjøkken fra 2016/17. Vinduer fra 2005. Utvendig bordkledning fra 2005.
Innvendig er deler av boligen pusset opp i senere tid.
Boligen har behov for vedlikehold, man må forvente at noen av bygningsdelene må byttes/renoveres i tiden som kommer pga. alder, funksjonssvikt og slitasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein, over inngangsparti er det pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Boligen har takrenner og nedløp av metall.
Nedløp er av ny dato. Takrenner er trolig fra byggeår på hoveddel og tilbyggsår på inngangspartiet.
Boligen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon med taktro av panelbord.
Tilkomst til kaldloft er via luke i gang i andre etasje.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning:
Liggende bordkledning.
Kledning er montert i 2005 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Kledningen er montert utenpå gammel kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra flere tidsepoker, samt trevinduer med koblet glass i kjeller fra byggeår.
Hovedparten av vinduer er byttet på 00-tallet antas det, samt enkelte vinduer er fra sent 80-tall.
Boligen har malt ytterdør med glassfelt og elektronisk dørlås, samt en malt balkongdør i tre med utgang fra stue til terrasse.
Ytterdøren har bruksslitasje.
Balkongdøren har råteskade i nedkant av døren.
Boligen har en terrasse mot sør-vest, på ca. 13 m². Tilgang til terrassen er fra stue.
Boligen har en utvendige trapp fra innkjørsel opp til ytterdør.
Trapp trenger vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i boligen er primært av laminat, deler av andre etasje har malt laminat.
Vegger har malt trepanel, malte plater og tapet.
Himlingen har malt trepanel, malt himling og himlingsplater.
Etasjeskiller mellom første- og andre etasje av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom første etasje og kjeller er av betongdekke med tilfarer gulv av tre.
Gulv mot grunn er støpt betong.
Boligen har mursteinspipe. Sotluke er lokalisert i kjeller.
Det er ingen tilknyttet ovn i boligen.
Ved etablering av ovn/ildsted må oppstillingskrav til pipen kontrolleres da flere av pipevangene er kledd inn.
I kjeller er gulv av betong. Veggene har betong/mur.
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn med trappeteppe, fra første- til andre etasje.
Betongtrapp fra første etasje ned til kjeller.
Innvendig har boligen malte fyllings- og finerdører i andre- og første etasje. Samt en glassdør i første etasje. I kjelleren er det malte tredører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Badet i andre etasje antas å være fra 2005-2015.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har flis på gulv og vegger, samt malte himlingsplater i taket.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Noe merker i tak etter dusjhjørne.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 155 mm.
Rommet har servant på vegg med løs innredning under, høyskap og dusjvegger/hjørne.
Innredning bør festes, servant har noe limrester.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Rommet har malt betong på vegger og tak, samt betong på gulv.
Rommet mangler tettesjikt på gulvet og vegger.
Rommet har veggventil for ventilasjon.
Rommet har malt betong på vegger og tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv med fall mot sluk på 45 mm.
Vaskerommet mangler vanntett sjikt i våtsoner. Rommet har en nyere sluket av plast. Alder på sluk er ukjent da det er utført før nåværende eier overtok boligen.
Rommet har utslagsvask i plast på vegg, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin. I rommet er også varmtvannstank lokalisert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har plassbygget overskap og med lakkerte bjørk finer fronter, nyere innredning med hvite glatte fronter, enkel oppvaskkum i stål nedfelt i benkeplate, og oppvaskmaskin.
Benkeskapene og benkeplate fra IKEA er montert i 2016/17 iht. tidligere salgsoppgave.
Overskapene har bruksslitasje, samt enkelte mangler.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har malt vinylbelegg på gulv, malt våtromsvinyl på vegg, og malt himling.
Rommet har servant på vegg med løs innredning under, gulvstående toalett, og håndtusj montert under servant.
I gulvet er det sluk, type er ukjent da slukrist er limet til gulvet, men trolig en plastsluk.
Gulvet har minimalt med fall fra terskel til sluk (11mm).
Vegger har skader på tapet/maling, samt noe tapetslipp i skjøter.
Rommet har naturlig ventilasjon gjennom veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plastrør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vannet var avstengt på befaringsdagen.
Innvendige avløpsrør er av støpejerns- og plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler.
Boligen har en varmepumpe montert i stue, det er opplyst fra nåværende eier at den ikke varmer slik den skal.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er lokalisert på

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Beskrivelse av eiendommen

vaskerom i kjelleren.
Boligen har fordelingskap oppe i gang i andre etasjen. Med en hovedsikring på 50 A. I skapet er det montert seks automatsikringer . Boligen har automatisk strømavleser, denne er fra 2016.
Boligen har brannslukkingsapparat, samt montert tilfredsstillende mengde brannvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Drenering er fra byggeår.
Det er betonggrunnmur.
Tomten er lett skrående i sydlig retning.
Utvendig stikkledninger for vann og avløp av ukjent type og alder, men trolig fra byggeår. Iht. nåværende eier er det felles avløpsrør og disse antas å være svært gamle, muligens fra boligens byggeår, og i dårlig stand.
Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m²
Totalpris	2 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

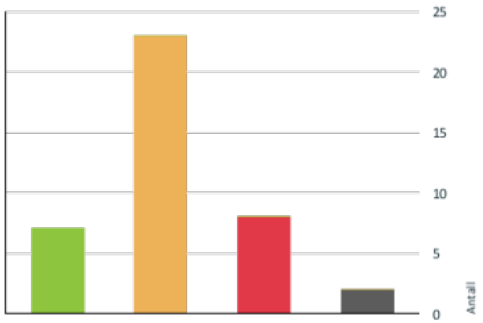
Tomannsbolig

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

Luftebalkong i andre etasje er ombygget til bad.
Enkelte vegger i første etasje er fjernet i forbindelse med stue, samt dør mellom kjøkken og stue er tettet.
Inngangsparti og toalettrom er ikke med/større enn på tegningene og trolig ikke byggemeldt.
Terrasse er større enn på de byggemeldte tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

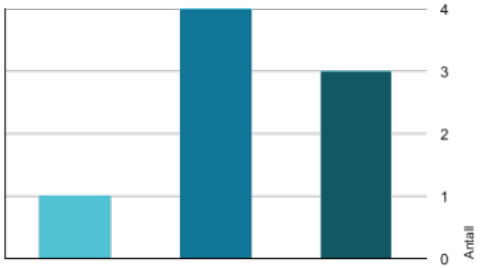
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1955

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av værslitasje og har behov for noe vedlikehold.

UTVENDIG

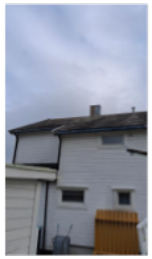
TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen på hoveddel er av skifertakstein. Over inngangsparti er det pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, skifer og pappshingel.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Skifertak på hoveddel.



Pappshingel på inngangsparti.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har takrenner og nedløp av metall.
Nedløp er av ny dato. Takrenner er trolig fra byggeår på hoveddel samt tilbyggsår på inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Nye renner og nedløp må vurderes montert.
• Stigetrinn for feier må monteres.



Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har takkonstruksjonen av sperrekonstruksjon med taktro av panelbord.
Tilkomst til kaldloft er via luke i gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen flere plassere. På de fleste stikkmålingene etter fukt finner man normalverdier i taktrobord, med unntak ved pipe.
• Det er ved pipe avdekket fukt og begynnende råteskader i takkonstruksjonen. Det er målt forhøydet fuktverdier ved stikkmålinger i to sperrer, samt flere taktrobord.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

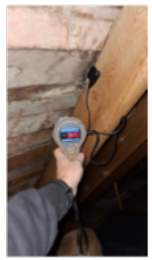
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonene for å avdekke om det er flere pågående lekkasjer eller om det er eldre fuktmerker.
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn for å kontrollere om det er mer enn en pågående lekkasje.
Det anbefales ytterlige kontroll/undersøkelser om skade omfanget av den pågående lekkasjen. Da det kun er gjennomført stikkprøver i konstruksjonen.
Fuktskadene konstruksjon/trevirke må vurderes skiftet ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



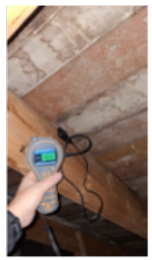
Det er målt forhøydet fuktverdier i taksperre (1) mot nord ved pipe.



Det er målt forhøydet fuktverdier i taksperre (2) mot nord ved pipe.



Fuktskjolder i takkonstruksjonen.



Normalverdi i taktrobord ved stikkprøve mot sør.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning er montert i 2005 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Kledningen er montert utenpå gammel kledning.

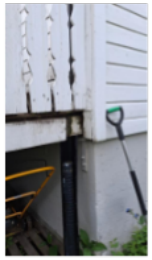
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kledning er lagt utenpå gammel kledning, ved inspeksjon er det minimalt med lufting bak gammel kledning.



Liggende kledning.



Noe råteskader på kledning.



Ingen eller liten lufting i nedkant av gammel kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra flere tidsepoker, samt trevinduer med koblet glass i kjeller fra byggeår.
Hovedparten av vinduer er byttet på 00-tallet antas det, samt enkelte vinduer er fra sent 80-tall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. (Kjellervinduer mangler beslag i nedkant)
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging. Tilfredsstillende beslagsløsning anbefales etablert.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer trolig fra 00-tallet.



Enkelte vinduer trenger vedlikehold.



Kjellervinduer.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

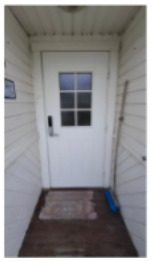
TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malt ytterdør med glassfelt og elektronisk dørlås, samt en malt balkongdør i tre med utgang fra stue til terrasse.
Ytterdøren har bruksslitasje.
Balkongdøren har råteskade i nedkant av døren.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte eller skader i balkongdør, samt døren tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes at døren må skiftes ut.

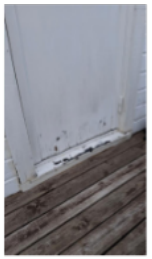
Kostnadsestimat: Under 20 000



Ytterdør.



Balkongdør



Råteskader på balkongdør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse mot sør-vest, på ca. 13 m². Tilgang til terrassen er fra stue.

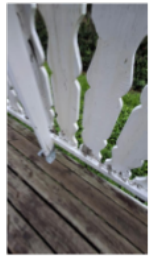
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Ved nedløpet på hushjørnet er det avdekket råteskader i konstruksjonen.
- Det er fuktskader og tydelig værslitasje på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Det må forventes utbedring og vedlikehold av terrasse og rekkverk for å utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrasse på 13m2.
Terrassebordene trenger vedlikehold.



Rekkverk har råteskader.

Tilstandsrapport



Konstruksjon har råteskader.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendige trapp fra innkjørsel opp til ytterdør.
Trapp trenger vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i boligen er primært av laminat, deler av andre etasje har malt laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av knirk må vurderes.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger har malt trepanel, malte plater og tapet.
Himlingen har malt trepanel, malt himling og himlingsplater.
Enkelte overflater har småskader samt merker etter oppheng.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, samt noe avslutningsarbeid mangler.

• Avslutningsarbeid og oppussingsarbeid må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom første- og andre etasje av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom første etasje og kjeller er av betongdekke med tilfarer gulv av tre.
Gulv mot grunn er støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter i kott/bod i andre etasje.

• Det er gjennom stikkingmåling målt en høydeforskjell på over 25 mm i stue gjennom hele rommets lengde.
Trolig har flere rom høydeforskjell, noe som er normalt på eldre hus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for gulv/konstruksjon i kott/bod må vurderes.

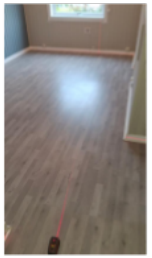
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Høydemåling stue.



Gulv i kott/bod har noe svikt spesielt ved venstre hjørne ved skyvedøren.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Sotluke er lokalisert i kjeller.
Det er ingen tilknyttet ovn i boligen.
Ved etablering av ovn/ildsted må oppstillingskrav til pipen kontrolleres da flere av pipevangene er kledd inn.

Vurdering av avvik:

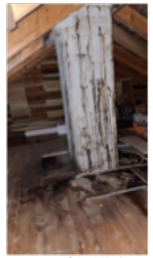
• Pipe har rennemerker etter sotvann. Det er lagt ut metallbrett for å begrense vannet fra pipen.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader samt nødvendige reparasjoner.
Ved etablering av ildsted må piperehabilitering vurderes.

• Ved etablering av ildsted må piperehabilitering vurderes.



Pipe har rennemerker av sotvann på kaldloft.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur i form av saltutslag.

• Det er påvist symptomer/tegn på av soppvekst.

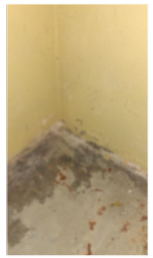
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Tegn på sopp i rom under terreng indikerer fuktproblemer. Dette kan føre til dårlig inneklima, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Saltutslag på mur og gulv.

Tilstandsrapport



Tegn på sopp/organisk materiale.



Stående vann på gulv i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte trinn med trappeteppe. fra første - til andre etasje.
Betongtrapp fra første etasje ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

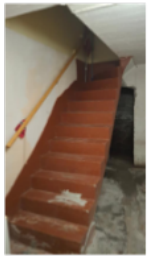
- Frihøyde for trapp er under 200cm.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre fri høyde til 200cm slik at trappen får bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp fra første- til andre etasje.



Trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllings- og finerdører i andre- og første etasje. Samt en glassdør i første etasje. I kjelleren er det malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.(Enkelte dører tar i karm/terskel).
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje/skade.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Innvendige dører. (dør med skade)

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Tilstandsrapport



Innvendige dører.



Innvendige dører.



Kjellerdører.

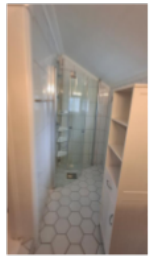
VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i andre etasje antas å være fra 2005-2015.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har flis på gulv og vegger, samt malte himlingsplater i taket.



Bad.



Bad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Noe merker i tak etter dusjhjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 12 mm.

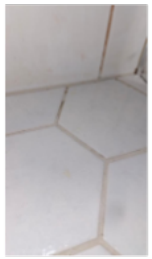
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er påvist at enkelte flisfuger i våtsonen begynner å bli vasket bort, samt misfaring på veggfuger.

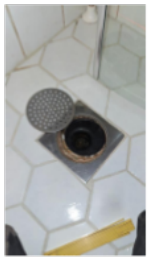
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å fjerne slitt fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
- Fuger bør vaskes grundig og vurderes.

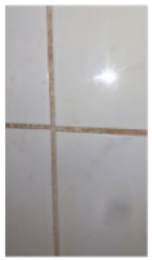
Tilstandsrapport



Enkelte gulvfuger er slitt.



Plastsluk.



Enkelte veggfuger er misfarget.



Feil utførelse på rørgjennomføring ved gulv.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 155 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Ved servant er det feil utførelse på rørgjennomføring ved gulv.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg antas å være eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

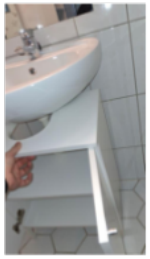
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant på vegg med løs innredning under, høyskap og dusjvegger/hjørne.
Innredning bør festes, servant har noe limrester.

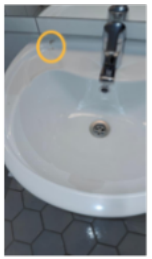


Løs innredning.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Limrester på servant.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekkssystem/elektriskvifte og tilluft bør etableres.



Veggventil for ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Rommet har malt betong på vegger og tak, samt betong på gulv.
Rommet mangler tettesjikt på gulvet og vegger.
Rommet har veggventil for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom.



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har malt betong på vegger og tak.

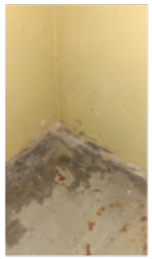
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i form av saltuslag og puss/malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Saltutslag og malingslipp.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har ubehandlet betonggulv med fall mot sluk på 45 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist hull/åpen rom i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak som tetting og reparasjon må forventes.



Hull/åpen rom i betonggulvet,

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet mangler vanntett sjikt i våtsoner. Rommet har en nyere sluk av plast. Alder på sluket er ukjent da det er utført før nåværende eier overtok boligen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i plast på vegg, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin. I rommet er også varmtvannstank lokalisert.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

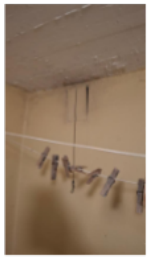
Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, luktproblemer og fuktskader over tid.
Etablering av mekanisk ventilasjon av rommet anbefales.



Veggventil.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har plassbygget overskap og med lakkerte bjørk finer fronter, nyere innredning med hvite glatte fronter, enkel oppvaskkum i stål nedfelt i benkeplate, oppvaskmaskin.
Benkeskapene og benkeplate fra IKEA er montert i 2016/17 iht. tidligere salgsoppgave.
Overskapene har bruksslitasje, samt ene skapet mangler håndtak.
Benkeplate mangler en endelist.

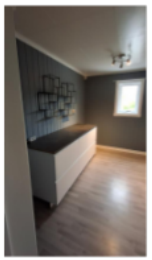
Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

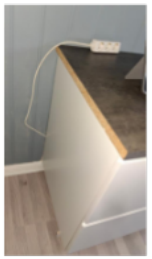
Tilstandsrapport



Kjøkken.



Kjøkken.



Mangler endelist.



Overskap mangler håndtak.

1.ETASJE > KJØKKEN

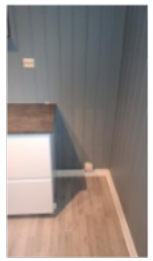
TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

• Det mangler forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.



Kokesone.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har malt vinybelegg på gulv, malt våtromsvinyl på vegg, og malt himling.
Rommet har servant på vegg med løs innredning under, gulvstående toalett, og hånddusj montert under servant.
I gulvet er det sluk, type er ukjent da slukrist er limet til gulvet, men trolig en plastsluk.
Gulvet har minimalt med fall fra treskel til sluk (11mm).
Vegger har skader på tapet/maling, samt noe tapetslipp i skjøter.

Vurdering av avvik:

• Hele våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Pga. Alder på tettesjikt på vegg og gulv, samt usikkerhet rundt slukløsningen og feil ved rørgjennomsøringen i gulv gis rommet TG3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Toalettrom.

1.ETASJE > TOALETTROM

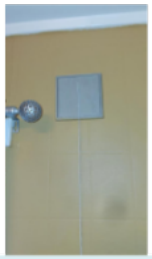
Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon gjennom veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



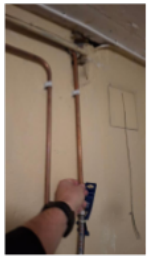
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

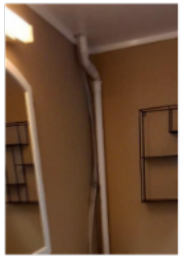
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plastrør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vannet var avstengt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vannrør er ikke tilstrekkelig festet flere plasser. Dette gjelder både kobber- og plastrør.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Vannet var avstengt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Ved åpning av boligens vannanlegg, anbefales det en kontroll av rør og koblinger på anlegget.



Delvis løse kobberrør.



Løse plastrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av støpejerns- og plastrør.
Det er opplyst av nåværende eier gjennom egenerklæringen at anlegget har hatt flere tilbakeslag i kjeller/vaskerom, samt det er utført reparasjon av avløp. Om dette er ferdigstilt vites ikke.:

"Tilfeller av tilbakeslag avløp i grovkjeller/vaskerom.
Spyling, rørinspeksjon og rengjøring er gjennomført. Årsak beskrives å være en del av en avkuttet høytrykkspylerslange som har perforert fellesledning ut av boligen og laget en blokkering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Norover AS
Beskrivelse av arbeidet: Norover AS er engasjert av forsikringselskap for utbedring i form av punktreperasjon
av røret. Per 06.08.26 er dette arbeidet ikke ferdigstilt. NB! Under rørinspeksjon ble det avdekket at det er
rørfornyet i min del av tomannsboligen, men ikke hos nabo og videre til fellesrør. Fellesrør antas å være svært
gamle, muligens fra boligens byggeår, og i dårlig stand."

Vurdering av avvik:
• Rør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via vindus- og veggventiler.

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

Beskrivelse
Boligen har en varmepumpe montert i stue, det er opplyst fra nåværende eier at den ikke varmer slik den skal.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at varmepumpe har nedsatt funksjon. Pumpen er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Varmepumpe må vurderes byttet.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Denne er lokalisert på vaskerom i kjelleren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Boligen har fordelingskap oppe i gang i andre etasjen i gang med en hovedsikring på 50 A. I skapet er det montert seks automatsikringer . Boligen har automatisk strømavleser, denne er fra 2016.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeid som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeide på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om arbeid er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Fordelingsskap.

Tilstandsrapport



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat, samt montert tilfredsstillende mengde brannvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

• Bygget tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til lyd mellom boenhetene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, eller utfelling (salt -/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Omfattende fuktinntrengning og fuktskader kan føre til betydelig nedbrytning av konstruksjonen, med risiko for mugg, råte, redusert bæreevne og dårlig inneklima.

• Fuktsikring og redrenering av boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er lett skrående i sydlig retning.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

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

Beskrivelse

Utvendig stikkledninger for vann og avløp av ukjent type og alder, men trolig fra byggeår. Iht. nåværende eier er det felles avløpsrør og disse antas å være svært gamle, muligens fra boligens byggeår, og i dårlig stand.
Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det er ikke montert rekkverk på kjellertrapp.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Ved etablering av ildsted må piperehabilitering vurderes.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Det er uklart om det er utført arbeid som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeide på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om arbeid er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

• Bygget tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til lyd mellom boenhetene.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av værslitasje og har behov for vedlikehold og reparasjon.

Beskrivelse
Carport på ca. 14 m2.
Carporten har støpt plate til gulv og er oppført i bindingsverk i tre med utvendig bordkledning/metallplater, samt innvendig platekledning. Taket er tekket med stålplater.
Bygget har enkel standart og har behov for vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

149 m²/149 m²

Tomannsbolig: Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad, Gang, 3 Soverom, Kott, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, Trapperom

Andre bygg: Carport
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 150 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reitvollveien 12A ,8206 FAUSKE 46 m²	1970	1 sov	06-11-2024	1 900 000	**1 930 000**		1 930 000	**37 843**
2	Reitvollveien 14A ,8206 FAUSKE 52 m²	1970	1 sov	24-02-2026	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**36 538**
3	Farvikveien 9 ,8207 FAUSKE 80 m²	1950	1 sov	09-01-2026	2 150 000	**2 100 000**		2 100 000	**26 250**
4	Triangelveien 5B ,8200 FAUSKE 113 m²	1957	3 sov	02-07-2026	2 500 000	**2 450 000**		2 450 000	**21 681**
5	Farvikveien 9 ,8207 FAUSKE 91 m²	1950	2 sov	09-01-2026	1 950 000	**1 900 000**		1 900 000	**20 879**
6	Dalanveien 2 ,8207 FAUSKE 210 m²	1933	4 sov	28-08-2025	3 600 000	**3 650 000**		3 650 000	**15 208**
7	Helligberget 2 ,8200 FAUSKE 141 m²	1955	3 sov	08-04-2026	1 900 000	**1 950 000**		1 950 000	**13 830**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 920 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 150 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 180 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

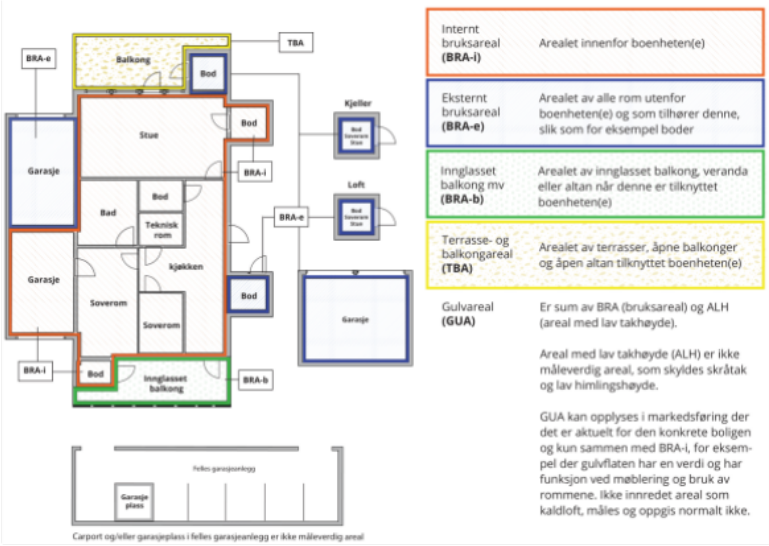
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	53			53	
2.Etasje	50			50	
Kjeller	46			46	
SUM	**149**				
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue		
2.Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		
Kjeller	Vaskerom, uinnredet kjellerrom, bod, bod 2, trapperom/gang		

Kommentar
Høyde i kjeller er stikkmålt til 214-216cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Luftebalkong i andre etasje er ombygget til bad.
Enkelte vegger i første etasje er fjernet i forbindelse med stue, samt dør mellom kjøkken og stue er tettet.
Inngangsparti og toalettrom er ikke med/større enn på tegningene og trolig ikke byggemeldt.
Terrasse er større enn på de byggemeldte tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Forsikrings selskap/ Norover AS i forbindelse med reparasjon av avløpsrør.

Carport

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Storgaten 17, 8200 FAUSKE
Gnr 103 - Bnr 319
1841 FAUSKE

Takstingeniør Alvestad AS
Krabbeveien 3
8206 FAUSKE

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2026	Ben Inge Alvestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	103	319		0	434.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgaten 17

Hjemmelshaver
Ellingsen Anne Marina

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ca. 600 meter fra Fauske sentrum. Eiendommen ligger på oversiden av RV80.
Boligen har gangavstand til barnehage, skoler, idrettshall og Fauske sentrum. Det er ca. 200 meter til bussholdeplass og ca.400 meter ned til dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Adkomst fra Rv - 80 med direkte felles avkjørsel til eiendommen.
Privat vei fra avkjørsel og til eiendommen med ansvar for egen brøyting, og vedlikehold deles med 2 andre naboer. Det er ikke opplyst faste årlige kostnader ifbm. veivedlikehold.

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 lett skrående i sydlig retning, har opparbeidet hage med plen og beplantning. Singelbelagt innkjørsel med parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Ellingsen, Anne Marina
16.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Marina Ellingsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storgaten 17
8200 Fauske

1841-103/319/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Tidligere eier meldte om en tidligere liten lekkasje fra tak, grunnet en manglende takstein.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Beskrivelse av arbeidet: Manglende takstein ble erstattet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tidvis kondens i vindu på ett av soverommene, samt vindu i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Ja**

Fuktig grunnmur i grovkjeller, mot "oversiden" av boligen. Synlig vanninntrenging i muren ved mye nedbør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Kjeller oppleves som rå/fuktig, og det er spor etter fukt/saltutslag på enkelte vegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

Maling i grovkjeller/vaskerom flasser av. Malingen er mest sannsynlig fra boligens byggeår, men mistenker at avflassingen skyldes fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Tilfeller av tilbakeslag avløp i grovkjeller/vaskerom. Spyling, rørinspeksjon og rengjøring er gjennomført. Årsak beskrives å være en del av en avkuttet høytrykkspylerslange som har perforert fellesledning ut av boligen og laget en blokkering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Norover AS

Beskrivelse av arbeidet: Norover AS er engasjert av forsikringselskap for utbedring i form av punktreperasjon av røret. Per 06.08.26 er dette arbeidet ikke ferdigstilt. NB! Under rørinspeksjon ble det avdekket at det er rørfornyet i min del av tomannsboligen, men ikke hos nabo og videre til fellesrør. Fellesrør antas å være svært gamle, muligens fra boligens byggeår, og i dårlig stand.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Vasking, desinfisering og tørking ble utført av boligeier.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet at innvendige avløpsrør og sluk i grovkjeller/vaskerom er byttet/rørfornyet av tidligere eier. Jeg har ingen dokumentasjon på hvem som utførte arbeidet eller hvilket årstall.

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

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

Varmepumpe varmer ikke som den skal. Er en eldre modell, og bør byttes.
Så vidt jeg vet har det aldri vært installert kjøkkenvifte i boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted er fjernet, og pipen er fjernet/kledd inn. Jeg vet ikke hvilket år dette ble utført, men det ble gjort før jeg overtok boligen i 2019. Jeg har ingen dokumentasjon på hvem som utførte arbeidet.

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

Boligen ligger rett ved RV80. Dette medfører en del trafikkstøy.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Dårlig effekt fra varmepumpe. Eldre modell, bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Privat innkjørsel fra RV80, deles med eier av Storgaten 19. Veien brukes også av beboere i Storgaten 19B.

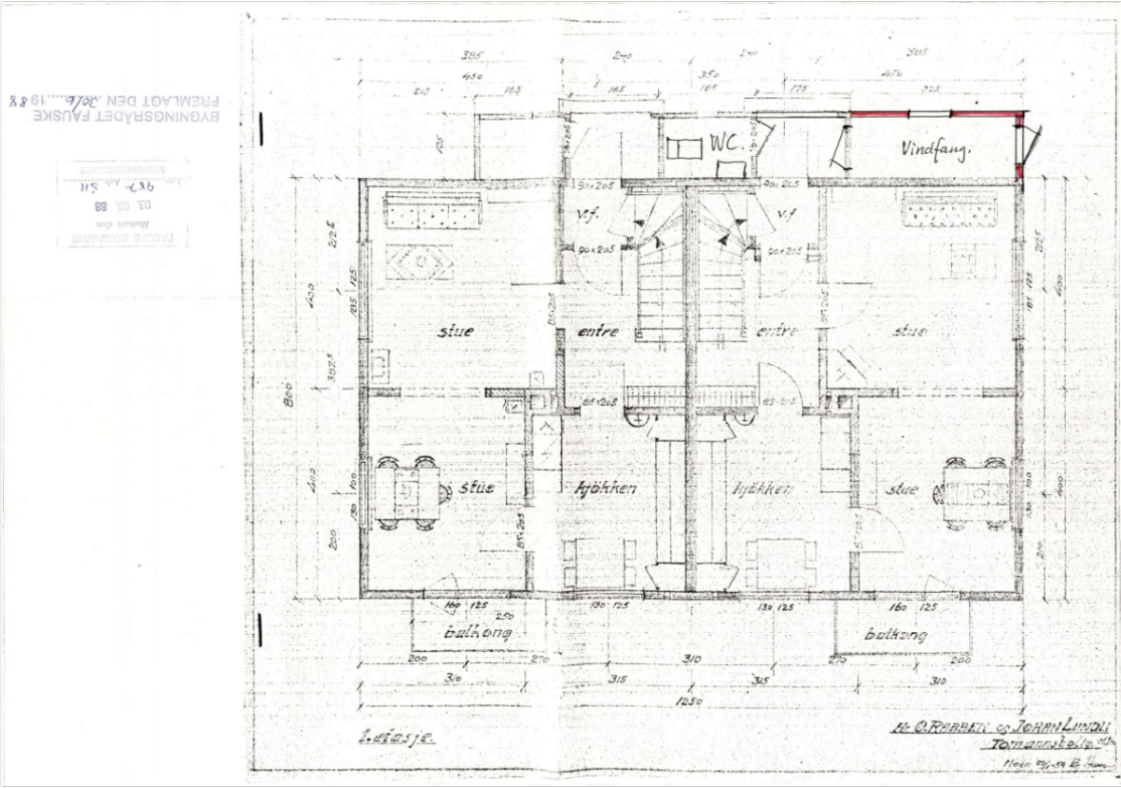
Bolig selges med boligselgerforsikring

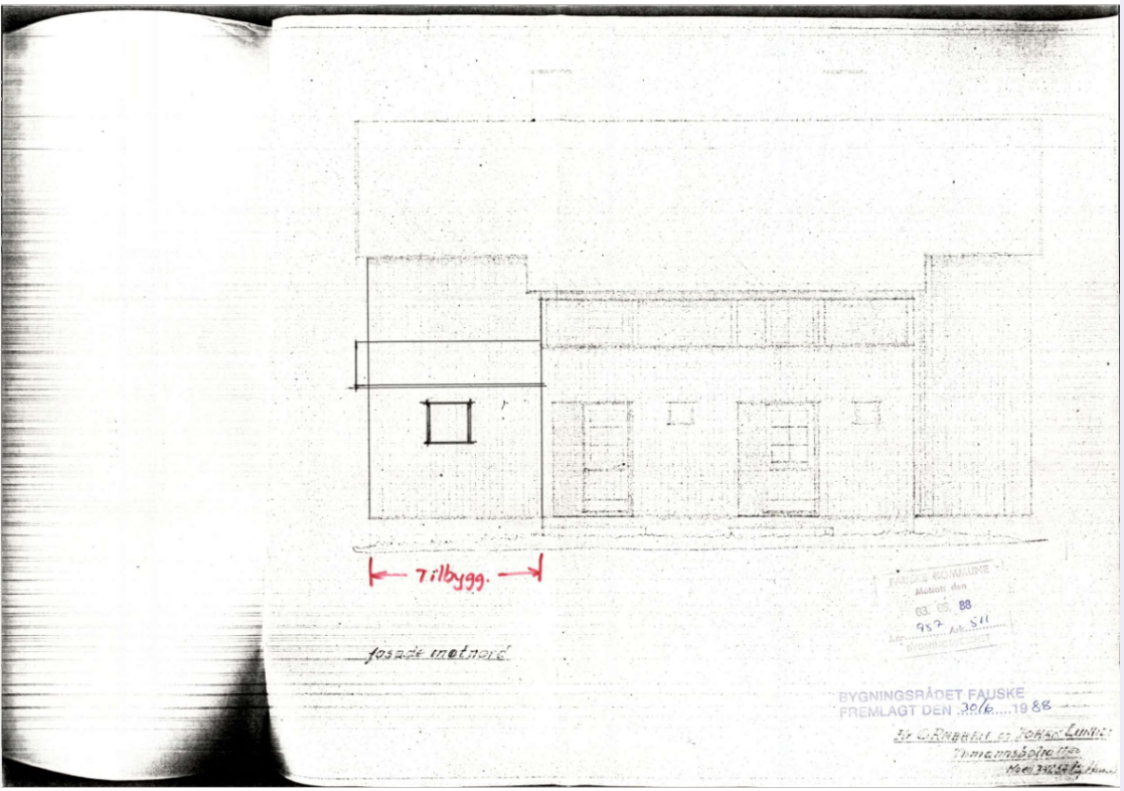
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.





Eiendom: Gnr.: 103 Bnr.: 319 Fnr.: Snr.:

8 Legalpant og andre økonomiske forhold

Ubetalte gebyr: Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Forfall:

Hvilken type gebyr:

Refusjonskrav for kommunal infrastruktur:
Nei ☐ Ja ☐ Beløp: kr Er nota sendt? Nei ☐ Ja ☐

Kommunal eiendomsskatt:
Nei ☐ Ja ☒ Årlig skatt[1] kr 3897,-
I år er skatten[2] kr. Forfalt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:
Nei ☐ Ja ☐
Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Type gebyr:	Kryss av
Vann	x
Avløp	x
Tømming av slamavskiller	
Renovasjon	
Brannsyn, feiing	

Faktisk gebyr	Kr. 15 099,-

Eier kan til ein viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysningene finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

[1] Full skatt
[2] Blir fylt ut der det av ulike årsaker gjelder redusert promille i forhold til full skatt etter loven

www.infoland.no
© Norsk Eiendomsinformasjon as

GIS/LINE WebMatrikkel **Eiendom: 103 /319 /0 /0**

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
103	319	0	0	Grunneiendom	04.10.1950	434,8	599	Målebrev	Bolig	TVEIT	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE FIERFORHOLD

[redacted]

Utskilt fra: 103/56

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skyldeling	599	Målebrev 39	04.10.1950				103/56					
Sammenslåing	Sammenslåing	0		06.10.1965				103/506					
Skyldeling	Skyldeling	-336	Målebrev 725	19.09.1966		J.nr. 255		103/778					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91359569	23	7460241	516296	337,2				
91359579	23	7460254	516291	97,6				
Ant.Teiger	2							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	39B (tillegg kjøpt 18. juli 1955)
M	39

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188877648	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	14	14	0	12.02.2021	N:7460252 Ø:516288

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	14	14	0	0	0	0	0
sum	0	0	14	14	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		103/319/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188877656	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig	2	3	286	0	286	108	12.02.2021	N:7460242 Ø:516289

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	101	0	101	0	0	0	0	0
H01	2	101	0	101	0	0	0	0	0
K01	0	84	0	84	0	0	0	0	0
sum	2	286	0	286	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102310 Helligberget 2	H0101	141	1	1	5	Bolig	Kjøkken	103/778/0/0	12.02.2021		Nei		
184102800 Storgaten 17	H0101	141	1	1	5	Bolig	Kjøkken	103/319/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

ADRESSE

VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
184102800 Storgaten 17		8200 FAUSKE	N:7460242 Ø:516289		Detaljer

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 103 /319 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188877648	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	1	0	14	14	0	12.02.2021	N:7460252 Ø:516288

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H01	0	0	14	14	0	0	0	0	0
sum	0	0	14	14	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
		0	0	0	0	Unummerert bruksenhet		103/319/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	188877656	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig	2	3	286	0	286	108	12.02.2021	N:7460242 Ø:516289

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	0	101	0	101	0	0	0	0	0
H01	2	101	0	101	0	0	0	0	0
K01	0	84	0	84	0	0	0	0	0
sum	2	286	0	286	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
184102310 Helligberget 2	H0101	141	1	1	5	Bolig	Kjøkken	103/778/0/0	12.02.2021		Nei		
184102800 Storgaten 17	H0101	141	1	1	5	Bolig	Kjøkken	103/319/0/0	12.02.2021		Nei		

REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG.DATO	SLETTET DATO
Tatt i bruk					24.08.2007	



Grunnkart 103/319. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 103 /319 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
103	319	0	0	Grunneiendom	04.10.1950	434,8	599	Målebrev	Bolig	TVEIT	Ja	19.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	ELLINGSEN ANNE MARINA	Presthaugveien 15A	8074 BODØ	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	21.10.2019	

[redacted]

Utskilt fra: 103/56

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

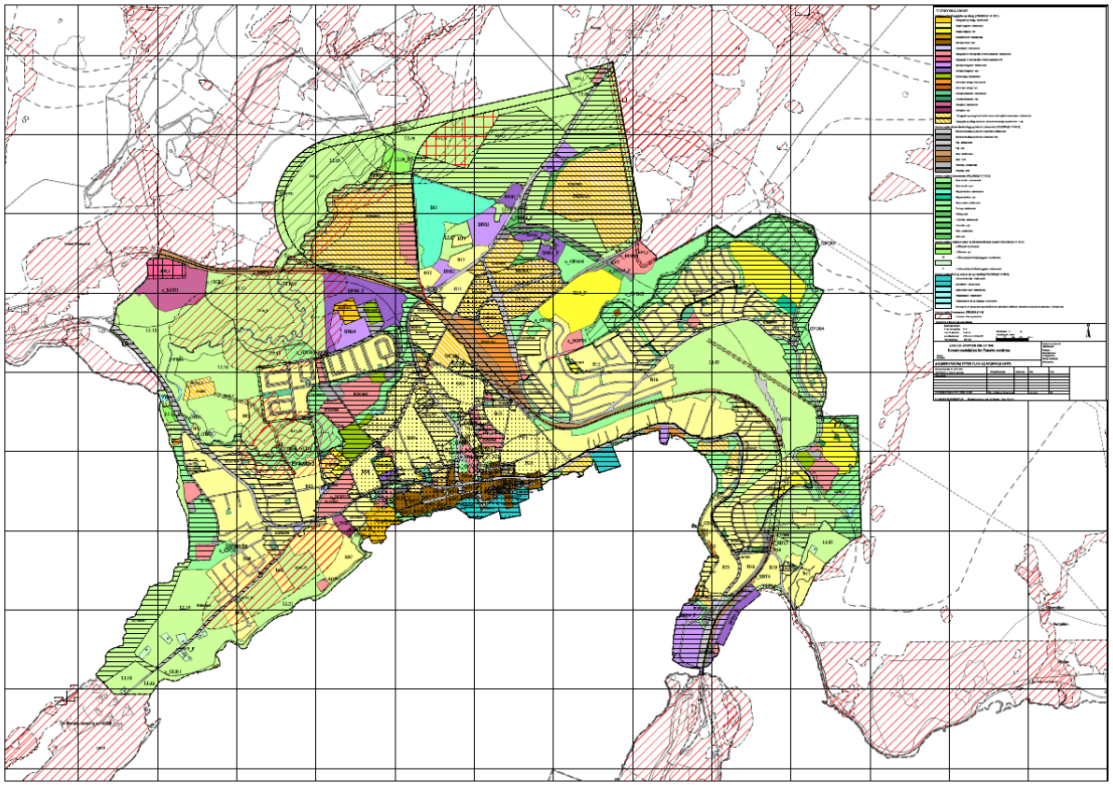
FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Skylddeling	Skylddeling	599	Målebrev 39	04.10.1950				103/56					
Sammenslåing	Sammenslåing	0		06.10.1965				103/506					
Skylddeling	Skylddeling	-336	Målebrev 725	19.09.1966		J.nr. 255		103/778					

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
91359569	23	7460241	516296	337,2				
91359579	23	7460254	516291	97,6				
Ant.Teiger	2							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	39B (tillegg kjøpt 18. juli 1955)
M	39



Iris kundesenter
Telefon: 75507550
E-post: kundesenter@iris-salten.no

Dato: 28.07.2026

RENOVASJON - BETALINGSSTATUS FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 1841.103.319.0.0

Adresse: Storgaten 17

Eierkontakt: Ellingsen Anne Marina

Kommunale renovasjons avgifter for år 2026: kr 3 955,64 *

Restansen utgjør kr 0,00

Faktura sendt ut for 3. termin med forfall 20.08.26

Renovasjon blir fakturert kvartalsvis, med forfall 20. februar, 20. mai, 20. august og 20. oktober.

Mvh
Iris Kundesenter

* Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende leveranse. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260234 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241
Storgaten 17, 8200 Fauske.
Gnr. 103, Bnr. 319, Fauske kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 2260234
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.09.2026

EiendomsMegler 1

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø

eiendomsmegler1.no