



Velkommen til
Erikstadveien 70 E, 8206 Fauske

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Erikstadveien 70 E
8206 Fauske

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000,-
Omkostninger	kr	74 690,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 574 690,-
Andel fellesgjeld	kr	444 492,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 019 182,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 000,-

BRA/BRA-i	83 / 72 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Etasje	1

Energimerke



Velkommen til Erikstadveien 70 E - en moderne og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet i 1. etasje. Leiligheten inneholder to soverom, stue med utgang til balkong, kjøkken, bad/vaskerom og innvendig bod. I tillegg disponerer boligen bod i kjeller og på loft. Rolig og attraktiv beliggenhet på Erikstad, med gangavstand til sentrum, skoler og dagligvarebutikk.

Leiligheten ble ferdigstilt i 2015, er godt vedlikeholdt og fremstår med god standard og lite bruksslitasje.

Høydepunkter:

- Oppgradert brannsikring og nye snøfangere ferdigstilt i 2024.
- Oppvarming med vannbåren gulvvarme på badet og konveksjonsvifte i stuen er inkludert i felleskostnadene.
- TV og internett er inkludert i felleskostnadene.
- Bad fra 2015 (TEK10). Baderomsinnredning fra 2023.
- Elektrisk anlegg fra 2015.
- Vannrør (rør-i-rør-system) fra 2015.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

Erikstadveien 70 E, 8206 Fauske

Registerbetegnelse

Gnr. 104, Bnr. 843, Snr. 10, Fauske kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 944 492,-
Prisantydning	kr	2 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	444 492,-
Omkostninger	kr	74 690,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 574 690,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 019 182,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 030 682,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 73 600,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 74 690,- 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

Eiendomsskatt faktureres hver seksjon (inngår ikke i felleskostnader).

Eiendomsskatt: kr 2 822,-

Faste løpende kostnader

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 8 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene omfatter blant annet TV og internett, snømåking og strøing, plenklipping, utvendig vedlikehold, bygningsforsikring samt kommunale avgifter. Eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Beløpet er opplyst av forretningsfører NOBL den 11.02.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og

sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets fellesgjeld

Sameiets fellesgjeld er på kr 11 424 553,- pr 11-02-2026

Renter og avdrag

Sameiets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95357047863, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 6.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 11.02.2026: 2 217 765

Andel av saldo: 86 286

(siste termin 07.07.2050)

Flytende rente

Iflg. nedbetalingsplan i bank skal lånet innfries i sin helhet 07.10.26.

Lånummer: 95357041636, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 6.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 11.02.2026: 9 206 788

Andel av saldo: 358 206

(siste termin 07.10.2045)

Flytende rente - 3Mnd Nibor

Iflg. nedbetalingsplan i bank skal lånet innfries i sin helhet 07.10.26.

Sameiet har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i sameiet og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamling.

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 893 313,-

Sameiet budsjetterer 2025 med et overskudd på kr.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi

Sameiet har lån i Handelsbanken som har 3 Mnd Nibor og innfries i sin helhet 07.10.26. Dette er et typisk ballonglån som vil reforhandles om ytterligere nedbetalingstid ved innfrielsestidspunktet.

Sikringsordning

Det foreligger ingen sikringsordning i sameiet som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Nobl avd Bodø, org.nr. 971835478

Torvgata 2, 8006 Bodø

tlf. 75506700

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 13 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

2

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

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Leilighet

Etasje

1

Parkering

Parkering på felles parkeringsområde. Det er igangsatt en prosess for å etablere elbilladere på felles parkeringsplass i løpet av 2026.

Sameiets eiendom

Gnr. 104, Bnr. 843, Fauske kommune.

Boligen er en selveierseksjon og er en del av Erikstadveien 70 Boligsameie. Seksjonens sameiebrøk er 121/4172.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. matrikkelrapport datert 20.02.2026.

Tomten er opparbeidet med stort felles parkeringsområde delvis med asfalt og grus, plen og noe beplantning. Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er betongstøpt grunnmur og betongstøpt gulv i kjelleren. Terrengforholdet er flatt og skrånende med tilfredsstillende fallforhold.

Byggeår

2015 ifølge Fauske Kommune.

Innhold

1.etasje

BRA-i 72 m²: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

Boligen disponerer en bod i kjelleren på ca. 5 m² og en bod på loftet på ca. 6 m².

Det er en tilhørende balkong på ca. 13 m².

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

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

Standard

Boligen fremstår med følgende standard:

Romslig entré med plass til jakkeoppheng og skohylle.

Videre inn kommer man til en lys og åpen stue/kjøkken løsning, med god plass til sitte-og spisegruppe. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det utgang til en romslig balkong med formiddagssol.

Kjøkkenet er innredet med hvite skrog og folierte fronter. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Fuktbestandige plater er etablert over kjøkkenbenken. Damplette med mekanisk avtrekksvifte er etablert ved komfyrplassen.

Badet har keramiske fliser på gulv med vannbåren varme, våtromsplater på veggene og malte plater i tak. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett samt baderomsinnredning med 2 skuffer, toppservant, speilskap med integrert lys, langskap og opplegg for vaskemaskin. Det er veggmontert avtrekksventil som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har to soverom der begge er av god størrelse. På hovedsoverommet er det etablert et praktisk garderobeskap med god plass til oppbevaring.

Innvendige overflater: Gulv med klikklaminat og flis. Veggene og taket har malte plater.

Vannledninger: Vannrør er i plast, type rør i rør. Rørskapet er plassert på badet, der stoppekranen er plassert.

Avløpsrør: Det er avløpsrør i plast. Avløpsrørene er innebygd og skjult.

Ventilasjon: Veggmontert balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i bod.

Varmesentral: Bygget har et felles sentralfyringsanlegg i kjeller. Anlegget leverer varme til leiligheten med veggmontert varmepumpe og via vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikring, fordelt over 7 strømkurser. Den er plassert i bod og det er skjult ledningsnett

Branntekniske forhold: Ingen avvik.

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

TG2 - Innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er et høyde på gulvet fra balkongdøren mot vinkelen til kjøkkeninnredningen på cirka 18 mm, og cirka 15 mm på langs i stuen.

Ingen TG3 er gitt.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: 1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Haaland Fauske AS - Ventilasjon. Beskrivelse av arbeidet: Montasje av dekkplater og hjørnebeslag i tak på badet (i taket på vegg over toalettet).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Bygg Team Fauske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av ferdigmalt taklist.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Nico Farvehandel AS. Beskrivelse av arbeidet: Under arbeid i 2023 gjorde listefjerning at maling ble revet av i taket, dette ble utbedret av Nico. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning: Skittentøyskap og skap i venstre hjørne, speil, servant og servantskuffer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt

dusjkabinett. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja. I følge taktsrapport fra 2022, ble det målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele stuen. På tvers gjennom stuen, til kjøkken ble det målt 18 mm høydeforskjell. Fra balkongdør til dør mot gang ble det målt 10 mm høydeforskjell. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja. Noe fukt i felles kjeller. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Saksenvik Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ventiler for lufting.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja. Lite effekt av sentralvarmeanlegg. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Rørlegger'n Fauske. Beskrivelse av arbeidet: Varmeanlegg ble rensset, flesteparten av ovner i leiligheter fikk montert tilbakeslagsventil.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Rørlegger'n Fauske. Beskrivelse av arbeidet: Fikk byttet ut viftekonvektor i stue. Ble også da montert tilbakeslagsventil i ny viftekonvektor.

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

Ja. Utarbeides ny utregning av felleskostnader etter sameiebrøk, ikke kjent hva det vil bli enda.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Er igangsatt prosess for å montere elbilladere på felles parkeringsplass i løpet av 2026.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: er i saltak med undertak og taktekke med skiferstein.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er av betong som er tilleggsilosert utvendig og innvendig, der vindsperre er etablert. Kledning er med sementbasert fasadeplater, type Cembrit.

Vinduer: Bygningen har 3-lags vinduer med energiglass med pvc karmen.

Dører: Ytterdør er i hvit utførelse med små glass. Balkongdør er i hvit utførelse med glass og pvc karmen. Innvendig er det dører i hvit utførelse med fyllingsprofil.

Balkonger/terrasser: Balkong på ca. 13 m² med trykkimpregnert dekke og rekkverk i treverk. Det er svalegang langs inngangspartiet til hver bolig.

Bygget var opprinnelig et eldre skolebygg, som er helombygd og renoveret til et leilighetsbygg med 27 enheter.

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 attraktiv beliggenhet på Erikstad, ca. 700 meter vest for Fauske sentrum. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse, noe næring og landbruksarealer, og oppleves som rolig og skjermet. Leiligheten er vestvendt med gode solforhold og ligger i et område uten gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til det meste av servicetilbud og fasiliteter. Grunnskole, videregående skole, svømmehall, Fauske stadion, idrettshall, fotballhall og barnehager ligger i området Kirkveien/Vestmyra, ca. 1-2 km unna. I tillegg finnes barnehager og fritidssenter på Stranda, kun ca. 800 meter fra boligen. Nærbutikk i Kirkeveien ligger omtrent 400 meter unna.

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

Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

Viktig informasjon

Fauske kommune har utstedt ferdigattest datert 21.10.2024 for brannsikring av bygg på eiendommen gnr./bnr. 104/843, Erikstadveien 70. Ferdigattesten gjelder gjennomførte brantiltak, og det er ikke angitt noen mangler.

Sameiet arbeider med å avklare fordelingsgrunnlaget i samsvar med gjeldende regelverk. Endelig avklaring eller vedtak foreligger ikke per dags dato. Eventuelle endringer i fordelingsnøkkelen kan medføre justering av felleskostnadene. Spørsmål knyttet til fordelingsgrunnlaget kan rettes til styret.

I styrets vedlegg er det oppgitt en beregnet månedlig felleskostnad for denne seksjonen på kr 7 728. Det vises til vedlegget for nærmere informasjon.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 14.11.2014.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming

Bygget har et felles sentralvarmeanlegg i kjelleren som forsyner leiligheten med varme via en konveksjonsvifte i stuen og vannbåren gulvvarme på badet.

Oppvarming av badet og drift av konveksjonsviften er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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 funksjonstester.

Energimerking

Grønn - C

Internett- og tv-leverandør

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader. Leverandør er Altibox.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 ligger i et område regulert til bolig. Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030 er gjeldende og kan fås ved henvendelse til megler/Fauske kommune. For øvrige reguleringsmessige spørsmål anbefales det å ta direkte kontakt med Fauske kommune.

Boligen er innenfor faresone: Hensynsonenavn H310_03. Faresone Ras- og skredfare.

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.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

kr 598 902,- for 2025

Andre opplysninger

Meglere 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.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet 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

Siri Setså Borge og Vegard Johan Isaksen

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 1114796

Dato: 17.12.2014

SNR: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 121 / 4172

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Meglere vederlag

Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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 av Kenneth Rikard Johansen i Takstmann Kenneth Johansen AS den 04-02-2026.

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 04.02.2026

Selgers egenerklæring, datert 13.02.2026

Energiattest, datert 30.04.2022

Vedtekter, datert 17.06.2022

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Midlertidig brukstillatelse, datert 14.11.2014

Seksjonering, datert

Matrikkelrapport, datert 20.02.2026

Grunnkart, datert 2021

Kommuneplan, datert 2018-2030

Reguleringsplan, datert 29.08.2017

Nabolagsprofil

HELP Boligselgerforsikring

Finansiering

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

Forsikring

Frende Skadeforsikring AS

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
E-post: donat.tsegay@em1nn.no

Fay Antonsen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 480 21 024
Epost: 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







Stue















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

 Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet
 Erikstadveien 70 E, 8206 FAUSKE
 FAUSKE kommune
 gnr. 104, bnr. 843, snr. 10

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 Rapportdato: 18.02.2026 Oppdragsnr.: 20139-1668 Referansenummer: BL1840

Autorisert foretak: Takstmann Kenneth Johansen AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Rikard Johansen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

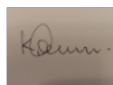
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann Kenneth Johansen AS,

Takstmann Kenneth Johansen har lang erfaring fra byggebransjen, og de siste 28 årene har jeg jobbet med taksering. Takstmann Kenneth Johansen er godkjent på høyeste nivå i Europa for verditaksering. Recognised European Valuer, REV Resi. Selskapet er tilsluttet Norsk Takst, og har gode kontrollrutiner, kvalitetssikringsrutiner, dataverktøy, utdanningsystemer, og forsikringsordninger. Selskapets arbeidsområder er primært Indre Salten - Fauske, Saltedal, og nærliggende kommuner som Sørfold, Beiarn, Steigen, og Hamarøy. Selskapet jobber i hovedsak med verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom med trykktesting, og reklamasjonsrapporter. Selskapet utfører også byggekontroll og tilbyr også andre tjenester som byggesøknader, og ansvarshavende på ulike områder.

Rapportansvarlig



Kenneth Rikard Johansen
 Uavhengig Takstingeniør
 krjno@yahoo.no
 916 18 914



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en 3 - roms selveierleilighet i 1. etasje i F - fløyen i Sameiet Erikstadveien 70, som består av 27 leiligheter + 1 uinnredet næringsseksjon som eies av sameiet, men som ikke er i bruk. Leiligheten ble ferdigstilt i 2015, og fremstår med bra standard og relativt lite bruksslitasje.

Leilighetsbygget var opprinnelig en skole med internat, og ble bygd på 60 - tallet. Bygget ble helombygd til leilighetsbygg i perioden 2013 - 2016. Grunnmuren, og taksperrer, blant annet, er fra husets opprinnelige byggeår. Etter at leilighetene ble tatt i bruk ble det gjort utbedring og tiltak i forbindelse med brannsikring i store deler av bygget, og rassikring med snøfangere på taket. Dette arbeidet ble avsluttet i 2024. Tilstandsrapporten og vurderingen av tilstandsgrad på de ulike bygningsdelene tar utgangspunkt i boligens alder, byggeforskriftene på byggetidspunktet, Ns 3600, og forskrift til Avhendingsloven.

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med undertak, og taktekke med skiferstein fra det opprinnelige byggeåret. Taket er vedlikeholdt og er felles for hele bygningen. Taktekke er ikke tilstandsvurdert. Takrenner og nedløp i aluminium.

Sperretak med delvis lukket konstruksjon fra byggets opprinnelig byggeår på 60 - tallet. Loftet/takkonstruksjonen er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Ytterveggene er betongvegger som er tilleggsisolert utvendig og innvendig, og er med vindspærre, og utvendig kledning med sementbaserte fasadeplater, type Cembrit, eller tilsvarende.

Vinduene er med 3 - lags energiglass med pvc karmen.

Ytterdør i hvit utførelse med små glass. Balkongdør i hvit utførelse med glass og pvc karmen og overflate.

Balkong, 13 m², med trykkimpregnert dekke, og rekkverk i treverk. Svalegang langs inngangspartiet til hver leilighet.

Felles adkomst via utvendig betongstøpt trapp med skiferstein, og rullestolrampe i strekkmetall og rekkverk. Trappene er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kliikkaminat på gulvene i alle rom, unntatt badet som er med flis. Veggene og taket er med malte plater. Normal bruksslitasje.

Bygget er med betongdekke og trebjelkelag som etasjeskillere.

Leiligheten har adkomst via felles trapp i felles gangareal. Trappene er ikke tilstandsvurdert.

Innvendige dører i hvit utførelse med fyllingsprofil. Noen bruksmerker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er med keramiske flis på gulvet, og våtromsplater på veggene, og er innredet med toalett, dusjkabinett, og baderomsinnredning med 2 skuffer, toppservant, speilskap med integrerte lys, 1 langskap, og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren varme i gulvet, og meka nisk ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Badet er bygd etter teknisk forskrift 2010. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med hvite skrog, og folierte fronter. Innredningen er med oppvaskbenk med 2 oppvaskkummer, benkebeslag, induksjonstopp, og steikovn. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenken. Normal bruksslitasje. Damphetten med mekanisk avtrekksvifte ved komfyrplassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast, rør i rør, med rørskap på badet. Stoppekran i rørskapet. Avløpsrør i plast. Alle avløpsrørene er innbygd og skjult. Tilstandsvurderingen er basert på alder.

Veggmontert balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat i boden.

Bygget har et felles sentralfyringsanlegg i kjelleren. Selve sentralen er ikke kontrollert, men anlegget leverer varme til leiligheten med veggmontert varmepumpe vann til luft som er montert i stuen, og vannbåren gulvvarme til baderomsgulvet. Oppvarming til badet, og varmepumpen i stuen er inkludert i månedlige felleskostnader. Sentralvarmeanlegget er felles for bygget, og er ikke tilstandsvurdert.

200 - liters varmtvannstank i boden.

Sikringskap i boden med automatsikringer, og 7 strømkurser. Skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leireholdige masser.

Det foreligger ingen informasjon om drenering av kjelleren, som er felles for hele bygget. Betongstøpt grunnmur og betongstøpt gulv i kjelleren. Grunnmuren er felles for hele sameiet og er fra det opprinnelige byggeåret, som trolig er fra 60 - tallet. Grunnmuren er tilsynelatende i god stand, men er ikke tilstandsvurdert.

Flatt og lett skrånende terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Det foreligger ingen informasjon om alder på stikkledningene. Utvendige stikkledninger er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

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

[Gå til side](#)

Bygget er ikke utført med radonspærre.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

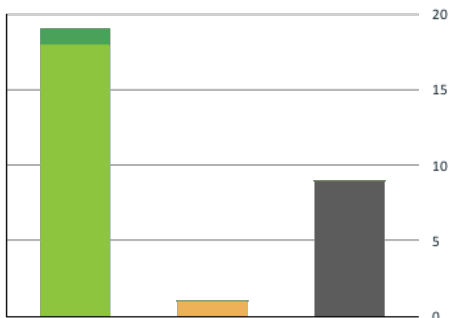
[Gå til side](#)

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

STORT LEILIGHETSBYGG - 3 - ROMS LEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar

Bygget var opprinnelig et eldre skolebygg, som er helombygd og renvert, til et leilighetsbygg med 27 leiligheter.

Anvendelse
3 - roms leilighet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med undertak, og taktekke med skiferstein fra det opprinnelige byggeåret.
Taket er vedlikeholdt og er felles for hele bygningen. Taktekke er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er betongvegger som er tilleggsisolert utvendig og innvendig, og er med vindsperre, og utvendig kledning med sementbaserte fasadeplater, type Cembrit, eller tilsvarende.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Sperretak med delvis lukket konstruksjon fra byggets opprinnelig byggeår på 60 - tallet. Loftet/takkonstruksjonen er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduene er med 3 - lags energiglass med pvc karmen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Vinduer med pvc karmen, og 3 - lags glass.

TG 1 Dører

Ytterdør i hvit utførelse med små glass. Balkongdør i hvit utførelse med glass og pvc karmen og overflate.



Balkongdøren.

Tilstandsrapport



Ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong, 13 m², med trykkimpregnert dekke, og rekkverk i treverk. Svalegang langs inngangspartiet til hver leilighet.

Årstill: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Balkongen.



Svalegangen ved inngangspartiet.

TG IU Utvendige trapper

Felles adkomst via utvendig betongstøpt trapp med skiferstein, og rullestolrampe i strekkmetall og rekkverk. Trappene er felles, og er ikke tilstandsvurdert.



Utvendig trapp/rampe, felles hovedinngang.

INNVENDIG

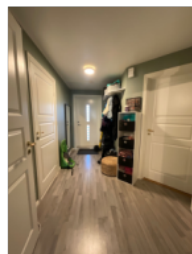
TG 1 Overflater

Klikklaminat på gulvene i alle rom, unntatt badet som er med flis. Veggene og taket er med malte plater. Normal brukslitasje.

Stuen.



Gangen.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er med betongdekke og trebjelkelag som etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er et høyde på gulvet fra balkongdøren mot vinkelen til kjøkkeninnredningen på cirka 18 mm, og cirka 15 mm på langs i stuen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG IU Innvendige trapper

Leiligheten har adkomst via felles trapp i felles gangareal. Trappene er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i hvit utførelse med fyllingsprofil. Noen bruksmerker.



Hvite innerdører med profil.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er med keramiske flis på gulvet, og våtromsplater på veggene, og er innredet med toalett, dusjkabinett, og baderomsinnredning med 2 skuffer, toppservant, speilskap med integrerte lys, 1 langskap, og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren varme i gulvet, og mekanisk ventilasjon tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Badet er bygd etter teknisk forskrift 2010.

Årstill: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



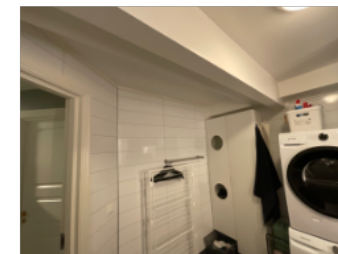
Badet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene, og malte slette plater i taket.

Årstill: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Våtromsplater på veggene, og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er med keramiske flis, med vannbåren varme i gulvet.



Flis på baderomsgulvet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Smøremembran som tettesjikt, og plastsluk med fall til sluken.

Årstall: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med toalett, dusjkabinett, og baderomsinnredning med 2 skuffer, toppservant, speilskap med integrerte lys, 1 langskap, og opplegg for vaskemaskin.



Innredningene på badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Veggmontert ventil med mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG II Fukt i tilleggende konstruksjoner

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med hvite skrog, og folierte fronter. Innredningen er med oppvaskbenk med 2 oppvaskummer, benkebeslag, induksjonstopp, og steikovn. Fuktbestandige plater over kjøkkenbenken. Normal brukslitasje.

Årstall: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Damphetten med mekanisk avtrekksvifte ved komfyrplassen.

Årstall: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast, rør i rør, med rørskap på badet. Stoppekran i rørskapet.

Årstall: 2015 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



Rørskapet på badet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Alle avløpsrørene er innbygd og skjult. Tilstandsvurderingen er basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Veggmontert balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat i boden.



Veggmontert ventilasjonsaggregat i boden.

TG II Varmesentral

Bygget har et felles sentralfyllingsanlegg i kjelleren. Selve sentralen er ikke kontrollert, men anlegget leverer varme til leiligheten med veggmontert varmepumpe vann til luft som er montert i stuen, og vannbåren gulvvarme til baderomsgulvet. Oppvarming til badet, og varmepumpen i stuen er inkludert i månedlige felleskostnader. Sentralvarmeanlegget er felles for bygget, og er ikke tilstandsvurdert.



Varmepumpen i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

200 - liters varmtvannstank i boden.



200 - liters varmtvannsbereider i boden.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringssskap i boden med automatsikringer, og 7 strømkurser. Skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2015

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leireholdige masser.

Drenering

Det foreligger ingen informasjon om drenering av kjelleren, som er felles for hele bygget.

Grunnmur og fundamenter

Betongstøpt grunnmur og betongstøpt gulv i kjelleren. Grunnmuren er felles for hele sameiet og er fra det opprinnelige byggeåret, som trolig er fra 60 - tallet. Grunnmuren er tilsynelatende i god stand, men er ikke tilstandsvurdert.

Terrengforhold

Flatt og lett skrånende terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Det foreligger ingen informasjon om alder på stikkledningene. Utvendige stikkledninger er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/72 m²

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet: Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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 **2 900 000**

Fradrag for andel felles gjeld - 413 811

Konklusjon markedsverdi 2 500 000

Markedsvurdering

Leiligheten ligger fint til i et etablert boligområde med kort avstand til Fauske sentrum, og gangavstand til de fleste servicetilbud, skoler, idrettsanlegg, og barnehager.

Etterspørselen etter leiligheter i området er stabilt bra, og leiligheten fremstår med bra standard med lite brukslitasje på innvendige overflater og installasjoner. Markedsverdien er satt ut fra en helhetlig vurdering av sammenlignbare omsatte leiligheter, tomt, beliggenhet, boligstandard, etterspørselen, og markedsituasjonen på takstdagen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kirkeveien 13G ,8207 FAUSKE 70 m ² 2020 2 sov	28-04-2025	3 200 000	3 325 000		3 325 000	44 932
2 Kirkeveien 13B ,8207 FAUSKE 74 m ² 2019 2 sov	07-01-2026	3 250 000	3 200 000		3 200 000	43 243
3 Erikstadveien 70E ,8206 FAUSKE 65 m ² 2014 2 sov	23-10-2025	2 390 000	2 500 000	413 811	2 913 811	42 850
4 Vollgata 34 ,8200 FAUSKE 59 m ² 1959 2 sov	21-12-2025	1 950 000	1 850 000	532 252	2 382 252	40 377
5 Erikstadveien 70E ,8206 FAUSKE 85 m ² 1959 2 sov	06-10-2025	2 390 000	2 400 000	491 400	2 891 400	32 857
6 Myrveien 1A ,8206 FAUSKE 62 m ² 1971 2 sov	12-11-2023	1 600 000	1 500 000	528 365	2 028 365	32 716

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Varme til varmpumpe luft til luft, og vannbåren varme i badergulvet, tv/internett, kommunale avgifter, snøbrøyting, forretningsførsel, drift, andel felles lånekostnader, og utvendig vedlikehold. Kr. 96 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 96 000

Teknisk verdi bygninger

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 130 000

Sum teknisk verdi - Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet Kr. 2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 600 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 350 000

Beregnet tomteverdi Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

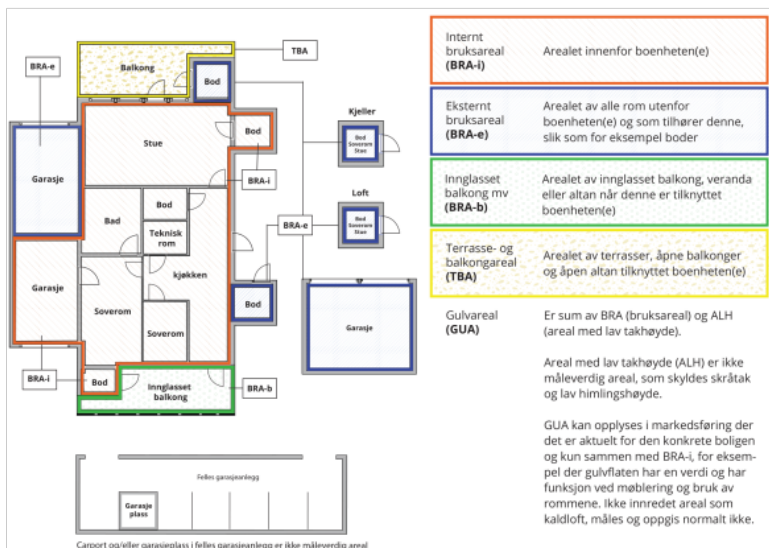
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	13
Loft		6		6	
Kjeller		5		5	
SUM	72	11			13
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod		
Loft		Bod i loftsetasjen	
Kjeller		Bod 1, kjeller	

Kommentar

Bra - e, er 1 bod i kjelleren, og 1 bod på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Stort leilighetsbygg - 3 - roms leilighet	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	69	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Kenneth Rikard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	104	843		10	8842 m ²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse

Erikstadveien 70 E

Hjemmelshaver

Borge Siri Setså, Isaksen Vegard Johan

Boligselskap

Erikstadveien 70
Boligsa meie

Eierandel

121 / 4172

Forretningsfører

Nobl

Organisasjonsnr

917646651

Felles gjeld:

Kr. 413 811 19.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er på Erikstad, ca. 700 meter vest fra Fauske sentrum. Nærområdet består i hovedsak av annen småhusbebyggelse, 1 næringsbygg, og landbruksområder/dyrket mark. Leiligheten er vestvendt, med bra solforhold, og Ingen gjennomgangstrafikk. Grunnskole, videregående skole, svømmehall, Fauske stadion, idretts hall, fotballhall, og barnehage er i området Kirkveien/Vestmyra, 1 - 2 km unna., men, det er også 2 barnehager, og fritidssenter på Stranda, ca. 800 meter unna, i gangavstand. Nærbutikk i Kirkeveien, cirka 400 meter.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stort felles parkeringsområde med noe asfalt, og en del grusdekke. Plen og noe beplantning. Tomten har potensial for større utnyttelse.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring	903292	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	
3	18.02.2026	
4	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren i rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende elektriske installasjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om brues av to eller flere bruksenheter eller til bygningens eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/B11840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Vegard Johan Isaksen

Siri Setså Borge

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Erikstadveien 70E

8206 Fauske

1841-104/843/0/10



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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Haaland Fauske AS - Ventilasjon

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av dekkplater og hjørnebeslag i tak på badet (i taket på vegg over toalettet).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bygg Team Fauske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montasje av ferdigmalt taklist

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nico Farvehandel AS

Beskrivelse av arbeidet: Under arbeid i 2023 gjorde listefjerning at maling ble revet av i taket, dette ble utbedret av Nico.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning: Skittentøysskap og skap i venstre hjørne, speil, servant og servantskuffer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Monterte nytt dusjkabinett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. 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?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

I følge taktsrapport fra 2022, ble det målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele stuen. På tvers gjennom stuen, til kjøkken ble det målt 18 mm høydeforskjell. Fra balkongdør til dør mot gang ble det målt 10 mm høydeforskjell.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Ja

Noe fukt i felles kjeller

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Saksenvik Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ventiler for lufting

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Ja

Lite effekt av sentralvarmeanlegg

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

• Ja



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørlegger'n Fauske

Beskrivelse av arbeidet: Varmeanlegg ble renset, flesteparten av ovner i leiligheter fikk montert tilbakeslagsventil.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørlegger'n Fauske

Beskrivelse av arbeidet: Fikk byttet ut viftekonvektor i stue. Ble også da montert tilbakeslagsventil i ny viftekonvektor.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. 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

18. 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

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. 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

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. 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**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utarbeides ny utregning av felleskostnader etter sameiebrøk, ikke kjent hva det vil bli enda.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Er igangsatt prosess for å montere elbilladere på felles parkeringsplass i løpet av 2026.



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.

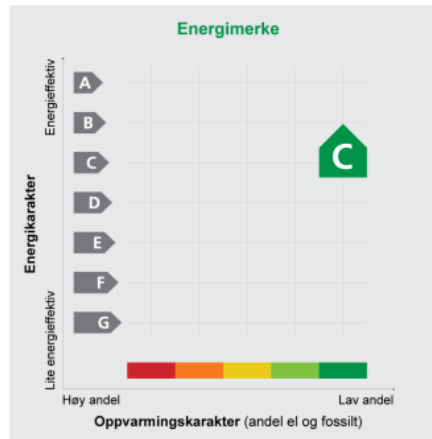
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Erikstadveien 70 E
Postnr	8206
Sted	FAUSKE
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	104
Bnr.	843
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	188926894
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1389432
Dato	30.04.2022

Innmeldt av Nicolai Sørjord



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2015

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 76

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Erikstadveien 70 E	Gnr: 104
Postnr/Sted: 8206 FAUSKE	Bnr: 843
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 10
Bolignr: H0103	Festenr:
Dato: 30.04.2022 19:03:09	Bygnnr: 188926894
Energimerkenummer: A2022-1389432	
Ansvarlig for energiattesten: Nicolai Sørfjord	
Energimerking er utført av: Nicolai Sørfjord	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbønder, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekursen og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fomuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.12.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	121/4172	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstifelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Seksjonering	12.12.2014	Arkivsak 14/1951	Tinglyst	
Seksjonering	12.12.2014	Seksjoneringsbegjæring 63	23.12.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Erikstadveien 70E	H0103	104/843/0/10	78	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Erikstadveien 70 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8206 FAUSKE	Kirkesogn	10050101 Fauske
Grunnkrets	307 Erikstad	Tettsted	7692 Fauske
Valgkrets	3 FAUSKE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	188926894		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	10.01.2014

1: Bygning 188926894: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 10.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1934
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1934
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1324
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	27

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		24.08.2007	
Midlertidig brukstillatelse	10.01.2014	07.11.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Erikstadveien 70E	H0103	104/843/0/10	78	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	2	91	0	91	0	0	0
H02	10	723	0	723	0	0	0
H01	13	974	0	974	0	0	0
U01	2	146	0	146	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 104/843

Bruksnavn		Beregnet areal	8841.8
Etablert dato	26.08.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.08.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7459910.24	515889.98		Ja	8841.8	

ERIKSTADVEIEN 70E

Nabolaget Erikstad/Stranda - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Fauske kirke	3 min	0.3 km
Linje 100, 496, 499		
Fauske stasjon	22 min	1.9 km
Linje F7, R75		
Bodø lufthavn	51 min	

SKOLER

Vestmyra skole (1-10 kl.)	15 min	1.3 km
581 elever, 52 klasser		
Fauske videregående skole	13 min	1.2 km
500 elever, 27 klasser		

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Fauske	12 min	
--------------	--------	--

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

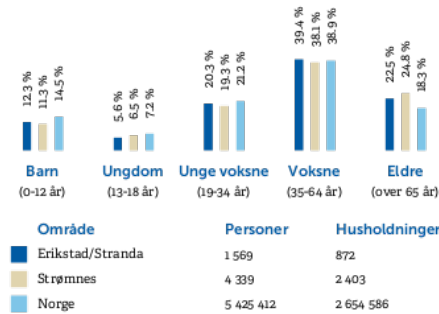
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 82/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Erikstad barnehage (1-5 år)	10 min	0.8 km
63 barn		
Fauske idrettsbarnehage (1-5 år)	11 min	1 km
30 barn		
Vestmyra barnehage (1-5 år)	16 min	1.4 km
41 barn		

DAGLIGVARE

Coop Prix Helligberget	6 min	0.6 km
PostNord		
Rema 1000 Fauske	12 min	1.1 km
Post i butikk		

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 92/100

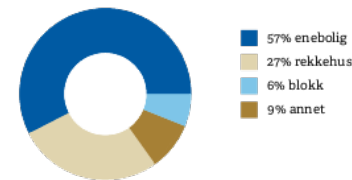
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 91/100

TRAFIKK
Lite trafikk 88/100

SPORT

Erikstad grendeskole Ballspill	0 min	0 km
Fauske videregående skole Aktivitetshall, fotball	9 min	0.8 km
Family Sports Club Fauske	10 min	
SKY Fitness Fauske	15 min	

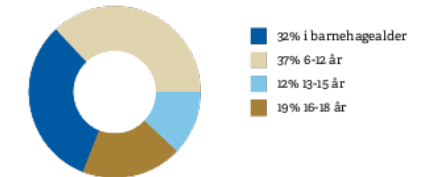
BOLIGMASSE



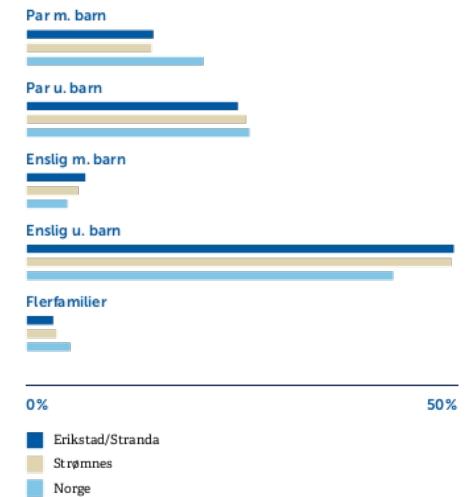
VARER/TJENESTER

AMFI Fauske	16 min
Apotek 1 Sjøgata Fauske	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

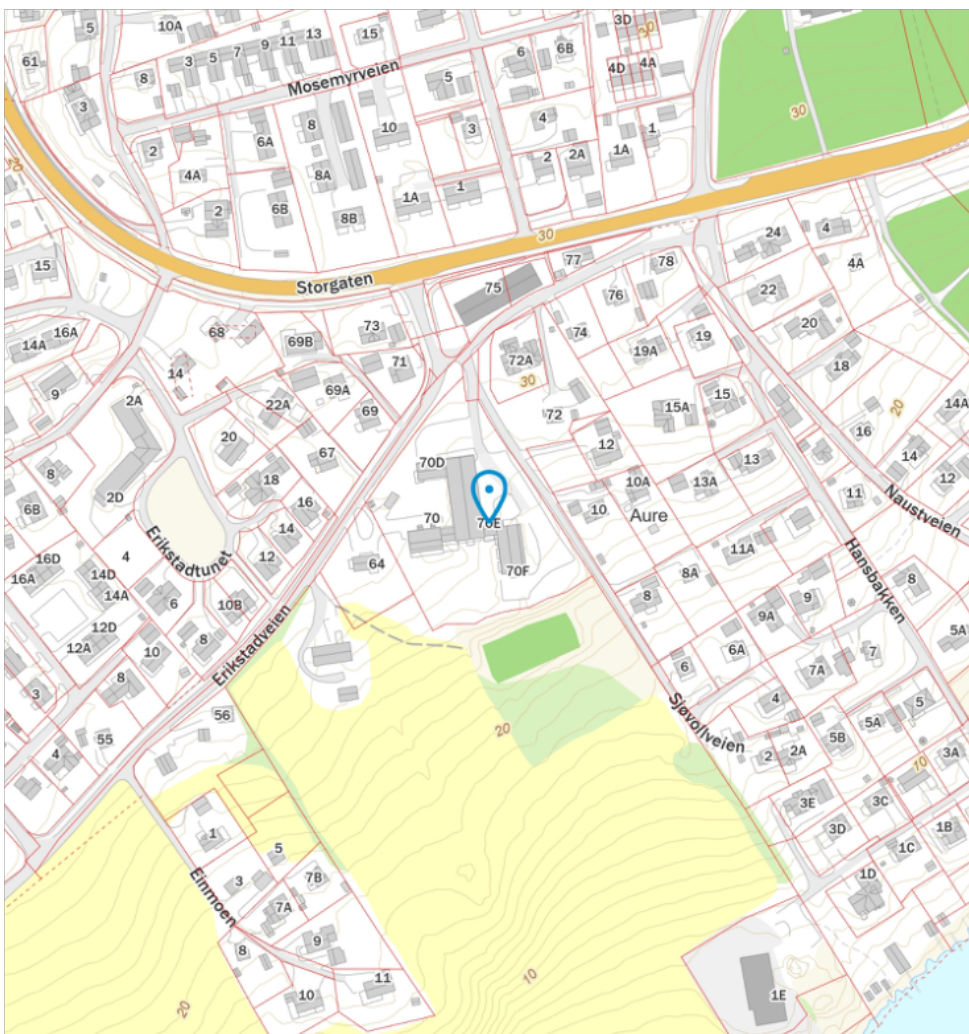


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 1 av 2

Erikstadveien 70 Boligsameie	Vår ref.:	724/10
Erikstadveien 70 E	Type:	Sameie
8206 FAUSKE	Eiere:	Siri Setså Borge, Vegard Johan Isaksen
Organisasjonsnr: 917 646 651	Seksjonsnr: 10	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	8 000	
Felleskostnader: Drift/vedlikehold		8 000

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel fgj. (lån):	444 492	Gjeld siste årsoppg.:	446 884
Klient ajourf. lån:	11 424 553	Klient gj. s. årsoppg.:	11 486 036

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95357047863, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 6.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 11.02.2026: 2 217 765

Andel av saldo: 86 286

(siste termin 07.07.2050)

Flytende rente

Iflg. nedbetalingsplan i bank skal lånet innfries i sin helhet 07.10.26.

Lånenummer: 95357041636, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 6.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 11.02.2026: 9 206 788

Andel av saldo: 358 206

(siste termin 07.10.2045)

Flytende rente - 3Mnd Nibor

Iflg. nedbetalingsplan i bank skal lånet innfries i sin helhet 07.10.26.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Martin Pettersen

Adresse: Leivsetveien 9

Postnr/-sted: 8211 FAUSKE

Telefon: Mob.: +4790183583

E-post: olpetter@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	51 042	Gjeld:	446 884	Andre inntekter:	70
		Utgifter:	30 822		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 10		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 104/843 - seksjon:10

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 8841.8

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot R robotbruker Hårfagre Nobl

Dato utkjørt: 11.02.26 Side 2 av 2

Erikstadveien 70 Boligsameie	Vår ref.:	724/10
Erikstadveien 70 E	Type:	Sameie
8206 FAUSKE	Eiere:	Siri Setså Borge, Vegard Johan Isaksen
Organisasjonsnr: 917 646 651		

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	903292
--------------	-------------------	-----------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Sameiet har 2 lån i Handelsbanken som har 3 Mnd Nibor og innfries i sin helhet 07.10.26. Dette er et typisk ballonglån som vil reforhandles om ytterligere nedbetalingstid ved innfrielsestidspunktet.

Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.

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

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

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

Boligselskapet har tv og internett inkludert i sine felleskostnader

Eiendomsskatt faktureres hver seksjon fra leverandør (inngår ikke i felleskostnader).

Vedtekter for sameiet Erikstadveien 70 Boligsameie

17. juni 2022

§ 1: Hva sameiet omfatter/formål:

Sameiet omfatter nåværende eiendom gnr. 104, bnr. 843 i Fauske kommune og omfatter samtlige seksjoner i sameiet. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2: Eierforhold:

Sameiet er fordelt på 28 eierseksjoner. Innehaver av de enkelte seksjoner har en ideel andel i hele eiendommen.

§ 3: Det ordinære sameiemøtet:

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige sameiere. I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Saker som sameier ønsker å behandle på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret 21 dager før årsmøtet.

Saksdokumenter utsendes senest 7 dager før det ordinære sameiemøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsberetning fra styre, behandle og godkjenne årsregnskapet, budsjett, valg av revisor, fastsette styrets godkjørelse, innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter), foreta valg av styre og behandle andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiemøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen skal innholde navn på alle som er tilstede, eventuelt hvor mange sameiere som er representert ved fullmektig. Den kan også innholde referat av innleggene på sameiemøtet. Ved avstemminger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de øvrige tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Valgkomite' velges av ordinære sameiermøte. Valgkomite består av leder og to medlemmer.

§ 4: Ekstraordinært sameiemøte:

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 5: Spesielle saker som må behandles av sameiet:

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer, samt anvendelse av fondsmidler som etter forholdene i sameiet, utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig.
2. Endring av vedtektene.
3. Vedtak om salg av – eller bortfeste av mindre deler av eiendomme, når vedtak i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

§ 6: Styret i sameiet/styremøter/styrets ansvar for og arbeidsoppgaver:

Styret består av:

Leder

Nestleder

Økonomiansvarlig

Sekretær

Styremedlem

To varamedlemmer

Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiemøtet alle saker av betydning, og har kunn myndighet til å trekke avgjørelser i rent kontormessige forhold.

Styrets signatur er ved styrets leder og ett styremedlem.

Styret skal føre nummerert protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen i påfølgende styremøte. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Signert styreprotokoll skal sendes ut til sameiet skriftlig.

§ 7: Valg av styret, tjenestetid og vederlag:

Sameiet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Leder skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at

bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke sameiemøtet har bestemt noe annet. Sameiemøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har ett styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Sameiemøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8: Råderett over seksjoner:

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter. Enhver sameier er pliktig til å melde salg av sin seksjon til styret.

Den som leier ut sin seksjon, er ansvarlig for at leietakeren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

§ 9: Vedlikeholdsplikt:

Vedlikehold inne i hver enkelt leilighet er seksjonseiers ansvar. Ytre vedlikehold er sameiets ansvar.

Utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter bæres av sameiet seg i mellom etter eierbrøken.

Styret skal likeledes sørge for opprettelsen av et disposisjonfond til framtidige utbedringer av eiendommen, eller til andre tiltak det er nødvendig eller ønskelig om. Årlig avsetning til disposisjonfond er satt til 10% av betalte fellesutgifter årlig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som § 6 i disse vedtektene inneholder.

Plenklipping og annet nødvendig arbeide for å fremme trivsel, er hver sameier solidarisk forpliktet til å delta i. Manglende deltakelse i dette arbeide medfører at hver enkelt sameier må betale et timegebyr på kr. 250,-.

§ 10: Mislighold:

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre-3-månders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 11: Forsikring:

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulige betingelser. Garasje/nybygg som forsikres separat og lignende ut over den opprinnelig boligen, må imidlertid forsikres av den enkelte sameier.

§ 12: Utfyllende bestemmelser:

Det pålegges styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som husregler, regler for parkering m.v.

§ 13: Endringer i vedtektene:

Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer.

§ 14: Diverse forpliktelser/tvister:

Styremedlemmer eller leder må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Evt. tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens regler. Der disse vedtekter eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder «Lov om eierseksjoner».

Sted:	Erikstadveien 70
Dato:	07.04.2025 kl 1800
Tilstede:	Jan Normann Nilsen, fullmakt til Anne Brit Korsvik. Anne Brit Korsvik. Jens E Stokland Ingfrid Nystad Helgesen på Teams Morten Borge. Bjørgunn Martinussen og Tor Magne Olsen. Solbjørg Kvæl. Sten Gundersen. Rikke Lund Johansen. Irene Schultz. Ole Martin Pettersen med fullmakt fra Kristine Pettersen. Anne Marie Bergskaug Pål Bergskaug. Ingunn Zahl Karlsen.

Sak nr	Saker fremlegg
01	Konstituering: Valg av møteleder: Tor Magne Olsen, valgt. Valg av sekretær: Ole Martin Pettersen, valgt. Valg av to til å underskrive protokollen: Finn Valjord, valgt Pål Bergskaug, valgt Valg av tellekorps: Sten Gundersen, valgt Jens E Stokland, valgt
02	Årsmelding for 2024. Årsmelding var utsendt sammen med innkallingen. Møteleder gikk gjennom noen hovedpunkter. Vedlegges protokollen. Vedtak: Årsmeldingen enstemmig godkjent.

03	<p>Årsregnskap 2024.</p> <p>Årsregnskapet var utsendt sammen med innkallingen. Regnskapet er revidert av Rognan Revisjon AS uten merknader. Økonomiansvarlig Anne Britt gikk gjennom hovedpunkter, med spesielt fokus på økte rentekostnader. Økonomisk status pr dato ble også besvart. Vedlegges protokollen.</p> <p>Vedtak: Årsregnskap for 2024 ble enstemmig godkjent.</p>
04	<p>Innkome saker.</p> <p>1. Fra Solbjørg Kvæl, forslag om å redusere antall styremedlemmer til 4. Vedlegg 3.</p> <p>Styrets foreslår: Vedtaksendring foretas på neste generalforsamling i 2026. Vi vil da ha bedre oversikt over arbeidsmengden for styret etter at noe av arbeidet er overført til NOBL.</p> <p>Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.</p> <p>2. Fra Rikke Lund Johansen ønsker framdrift i etablering av ladestasjon for elbiler.</p> <p>Styret foreslår: Styret får i oppdrag å utrede mulige løsninger og kostnader som presenteres for sameiemøte senest 30.06.2025.</p> <p>Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt.</p>
05	<p>Valg av styre, varamedlemmer, revisor og valgkomite.</p> <p>Valgkomiteen la fram følgende forslag:</p> <p>Styreleder: Ole Martin Pettersen, for 1 år Nestleder: Tor Magne Olsen, ikke på valg. Sekretær: Sten Gundersen, for 2 år Økonomiansvarlig: Solbjørg Kvæl, for 2 år. Styremedlem: Siri Borge, ikke på valg.</p> <p>Varamedlem: Anne Marie Bergskaug, for 1 år, på valg i 2026</p>

	<p>Vedtak: Alle ble valgt enstemmig.</p> <p>Valg av valgkomite: Finn Valjord, valgt som leder for 1 år. Nina Iversen Øigård, valgt for 1 år.</p>
06	<p>Fastsettelse av godtgjørelser for 2025.</p> <p>For 2025 opprettholdes samme satser som vedtatt for 2024.</p> <p>Valgkomiteen foreslår at godtgjørelse reduseres fra 01.01.2026, dersom arbeidsmengden for styret reduseres i forbindelse med overføring av oppgaver til NOBL</p> <p>Vedtak: Godtgjørelse vedtatt 19.04.2024 i sameiemøtet gjelder inntil nytt vedtak gjøres på sameiemøte i 2026.</p>
07	<p>Valg av revisor: NOBL benytter KPMG AS , orgnr 935 174 627 som revisor. Det vil være gunstig også økonomisk for sameiet å bytte revisor.</p> <p>Vedtak: KPMG AS velges som revisor for 2025.</p>

Fauske den 07.04.2025


Tor Magne Olsen
møteleder


Finn Valjord


Pål Bergskaug

**Saksdokumenter til sameiemøte i
Erikstadveien 70 Boligsameie
Mandag 7. april 2025 kl. 18.00
Sted: Hallen boligsameiet
(Kan også deltas på teamsmøte)**

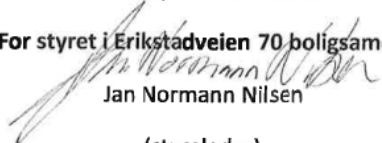


Saksliste:

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Årsmelding for 2024
- Sak 3: Årsregnskap for 2024
- Sak 4: Innkomne saker
- Sak 5: Valg
-styre, valgkomité og revisor
- Sak 6: Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomité
- Sak 7: Bytte av revisjonsfirma til KPMG AS org.nr. 935 174 627

Fauske, 18. mars 2025

For styret i Erikstadveien 70 boligsameie


Jan Normann Nilsen

(styreleder)

Sak 1: Konstituering

- Fortegnelse over tilstedeværende sameiere og fullmakter:
- Valg av møteleder:
- Valg av sekretær:
- Valg av to til å underskrive protokoll:
- Valg av to til tellekorps

Sak 2: Årsmelding for 2024 (vedlegg 1)

Forslag til vedtak

Årsmelding godkjennes

Sak 3: Årsregnskap for 2024 (vedlegg 2)

Forslag til vedtak

Framlagte årsregnskap godkjennes

Sak 4: Inkomne saker (vedlegg 3 og vedlegg 4)

Forslag 1 fra Solbjørg Kvæl om endring av styresammensetning (vedlegg 3)

Forslag til vedtak

Styrets forslag er at vedtaksendring foretas ved sameiemøte 2026

Forslag 2 fra Rikke Lund Johansen om framdrift for å starte opp prosessen om etablering av ladestasjoner (vedlegg 4)

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å presentere en mulig løsning for etablering av ladestasjoner innen 30.06.2025 for sameiet

Sak 5: Valg

Styre, valgkomité og revisor

Valgkomitéens forslag følger vedlagt (vedlegg 5)

Sak 6: Fastsettelse av godtgjørelse til styre og valgkomité

Valgkomitéens forslag følger vedlagt (vedlegg 5)

Forslag til vedtak

Dagens vedtatte godtgjørelse vedtatt 29.4.2024 i sameiemøtet gjelder inntil nytt vedtak skjer på sameiemøte i 2026.

Sak 7: Bytte av revisjonsfirma til KPMG AS org.nr. 935 174 627

Nobl boligbyggelag har KPMG AS som revisjonsfirma og det er gunstig for sameiet at vi også benytter selskapet.

Forslag til vedtak

Sameiet flytter revisjonen til KPMG AS med virkning fra 1.1.2025.

Vedlegg

Vedlegg 1: Årsmelding for 2024

Vedlegg 2: Årsregnskap for 2024

Vedlegg 3: Inkomne sak fra Solbjørg Kvæl om endring av styresammensetning

Vedlegg 4: Inkomne sak fra Rikke Lund Johansen om framdrift for starte opp prosessen om etablering av ladestasjoner

Vedlegg 5: Valgkomitéens forslag

Vedlegg 1

ÅRSMELDING 2024 FOR ERIKSTADVEIEN 70 BOLIGSAMEIE

(Org.nr. 917 646 651)

Navn og sted:

Eiendommen Erikstadveien 70 boligsameie, gnr. 104, bnr. 843 i Fauske kommune er et eierseksjonssameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til eierseksjonssameiets seksjoner.

Eiendommen består av 28 eierseksjoner, hvorav 27 er boligseksjoner og en er næringsseksjon, samt tilhørende innendørs og utendørs fellesarealer.

Eierseksjonssameiets formål er å fremme seksjonseierne felles interesser, samt stå for forvaltning, drift og vedlikehold av eierseksjonssameiets eiendom.

Styrets sammensetning:

Sameiets styre har vært:

Styreleder:	Jan Normann Nilsen
Nestleder:	Tor-Magne Olsen
Kasserer:	Anne-Brit Korsvik
Sekretær:	Ole Martin Pettersen
Styremedlem:	Siri Setså Borge
Første varamedlem:	Morten Borge
Andre varamedlem:	Cathrine Brandt

Økonomi/regnskap:

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtida. Det vises i den forbindelse til regnskap for 2024 og revisors uttalelse for 2024.

Byggelånsrenter er ført under tomter/bygninger og annen fast eiendom i balansen. Resultatregnskapet viser derfor et overskudd. Byggelånsrenter utgjorde kr. 432.320,-

Forretningsførsel og revisjon:

Økonomihuset Fauske AS har vært regnskapsfører og Rognan Revisjon AS har gjennomført lovpålagt revisjon.

Møteaktiviteter:

Det har vært avholdt 7 styremøter og 51 saker er behandlet, et ordinært sameiemøte, et ekstraordinært sameiemøte, et infomøte og en gløggfest. I tillegg har det vært mange møter med byggeleder Jon Olav Gjerskvål og entreprenører som har vært engasjert i ombyggingsprosjektet.

Ombyggingsarbeidet har vært relatert til brannsikring, rassikring av tak og utbedringer av bygningsmassen som har vært nødvendig. Ferdigattest er utstedt av Fauske kommune 21.10.2024.

Likestilling:

Styret har bestått av tre menn og to kvinner. Eierseksjonssameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellbehandling på grunn kjønn ved valg av tillitsvalgte.

Ansatte:

Eierseksjonssameiet har ingen ansatte. Styrets representanter har blitt betalt for ekstraarbeidet i forbindelse med ombyggingsprosjektet.

Saker som styret har behandlet:

Styret har informert sameiet løpende gjennom kopi av referater fra styremøter.

Sosiale miljøtiltak/aktiviteter:

Det var vært en dag med dugnad.

Styret takker sameierne for positiv deltakelse i aktivitetene.

Vedlikehold og avtaler:

Eierseksjonssameiet har renholdstjenester gjennom Elite Servicepartner AS, egen service- og vedlikeholdsavtale for heis ved Otis AS, strømvavtale med Polarkraft AS, bredbånd/internett gjennom Signal Bredbånd; driftsavtale med Haneseth AS for alarmanlegg/sterkstrøm, avtale om snøbrøyting Thor Haugen og Steffen Zahl Karlsen har hatt ansvar for plenklipping.

Forsikring:

Eierseksjonssameiets eiendom er forsikret gjennom Frende Forsikring AS.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det har ikke vært ulykker. Vi har hatt en forsikringskade ved tett avløp i seksjon F i desember 2024.

Eierseksjonssameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et eierseksjonssameie.

Fauske, 17.03.2025


Jan Normann Nilsen

(leder)


Tor-Magne Olsen

(nestleder)


Anne-Brit Korsvik

(økonomiansvarlig)


Ole Martin Pettersen

(sekretær)


Siri Setså Borge

(styrmedlem)

Vedlegg 2



Erikstadveien 70 Boligsameie

Org.nr. 917 646 651

Årsregnskap 2024

Økonomihuset Fauske AS | Org. nr 871 231 362
Eliasbakken 9, 8200 Fauske | Postboks 210, 8201 Fauske
Telefon: 75 60 10 40 | E-post: post@okhuset.no | Web:
www.okhuset.no



Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Sølgsinntekt		12 000	0
Annen driftsinntekt	1	2 398 797	2 017 027
Sum driftsinntekter		2 410 797	2 017 027
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	79 682	111 520
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	58 050	23 097
Annen driftskostnad		1 379 751	842 538
Sum driftskostnader		1 517 484	977 155
Driftsresultat		893 313	1 039 872
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 459	5 911
Sum finansinntekter		3 459	5 911
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		432 621	6 077
Sum finanskostnader		432 621	6 077
Netto finans		-429 162	-166
Årsresultat		464 152	1 039 706
Overføringer			
Annen egenkapital		464 152	1 039 706
Sum overføringer		464 152	1 039 706

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	13 742 393	12 880 517
Sum varige driftsmidler		13 742 393	12 880 517
Sum anleggsmidler		13 742 393	12 880 517
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	19 808	16 689
Sum fordringer		19 808	16 689
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 254 081	2 100 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 254 081	2 100 803
Sum omløpsmidler		1 273 889	2 117 492
SUM EIENDELER		15 016 282	14 998 009

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 081 117	2 616 966
Sum opptjent egenkapital		3 081 117	2 616 966
Sum egenkapital		3 081 117	2 616 966
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 608 618	11 729 672
Sum annen langsiktig gjeld		11 608 618	11 729 672
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 605	444 302
Skyldige offentlige avgifter		28 378	30 126
Annen kortsiktig gjeld		207 563	176 943
Sum kortsiktig gjeld		326 547	651 371
Sum gjeld		11 935 165	12 381 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 016 282	14 998 009

Jan Normann Nilsen
styrets leder

Tor-Magne Olsen
nestleder

Anne Brit Korsvik
styremedlem

Siri Setså Borge
styremedlem

Ole Martin Pettersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsprinsipp for små foretak

Utfakturerte fellesinntekter periodiseres pr . mnd, og kostnader utgiftføres løpende.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld gjølder poster som forfaller til betaling innen ett år.

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Fellesinntekter

Fellesinntekter fra sameiet	2 395 190
Sum fellesinntekter	2 395 190

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt faste ansatte i regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	75 816	106 108
Arbeidsgiveravgift	3 867	5 412
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	79 682	111 520

Mer om årsverk og lønn

Av lønnskostnader i 2024 er kr 67 933 Styehonorar.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	13 037 710
Tilgang i året	13 423 312
Avgang i året	-12 503 385
Anskaffelseskost pr 31.12	13 957 638
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-157 194
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-215 244
Balanseført verdi pr 31.12	13 742 393
Årets av- og nedskrivninger	58 050
Økonomisk levetid	0 - 10
Avskrivningsplan	Lineær

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	11 608 618
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	13 742 393
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Beregning av disponible midler

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 466 121	996 581
Årets resultat	464 152	1 039 706
Avskrivninger	58 050	23 097
Avdrag lån	121 054	0
Opptak nytt lån	0	6 729 672
Investeringer	919 927	7 322 934
Disponible midler 31.12	947 342	1 466 122
Omløpsmidler	1 273 889	2 117 492
Kortsiktig gjeld	326 547	651 371
Disponible midler	947 342	1 466 121

Til årsmøtet i Erikstadveien 70 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Erikstadveien 70 Boligsameie som viser et overskudd på kr 464 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bodø, 06.03.2025
Rognan Revisjon AS

Elisabeth Aure Jansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Jansen, Elisabeth Aure

 bankID

Dato og tid (UTC+01:00 Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2025 14:11:58

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedlegg 3: Innkommen sak fra Solbjørg Kvæl om endring av styresammensetning

Forslag 1:
Vedlegg 3



Portalen

ERIKSTADVEIEN
PORTALEN 70
BOLIGSAMEIE



Velg år

2025 - Årsmøte



Tittel	Beskrivelse	Innmeldt av	Dato
E...	Rikke ...	13. mar. 2025	Ny
F...	Solbj...	25. feb. 2025	Ny

Tittel

Forslag til endringer i styret

Beskrivelse

Da det er vanskelig å gå folk i styret foreslår jeg å endre styrer, nestleder, kasserer, sekretær og et varamedlem. Valgkomite leder og et medlem

Forslag til vedtak

Styret i Erikstadveien 70 boligsameie skal bestå av leder, ne kasserer, sekretær og et varamedlem

Styrets innstilling

B *I* U ☰ ☷ ☹ ☺

REDIGERT

TRUKKET

Vedlegg 4: Innkommen sak fra Rikke Lund Johansen om framdrift for å starte opp prosessen om etablering av ladestasjoner

Forslag 2:
Vedlegg 4



Portalen

ERIKSTADVEIEN
PORTALEN 70
BOLIGSAMEIE
Velg år
2025 - Årsmøte



Tittel Beskrivelse Innmeldt Dato
av

E... Rikke ... 13. mar. 2025 Ny

Tittel

Etablering av ladestasjoner

Beskrivelse

Hei,

Med bakgrunn til retten om ladestasjoner som nedfelt i eierseksjonsloven og borettslagsloven, ber jeg årsmøtet om styret å starte arbeidet med å få etablert ladestasjoner.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om øyeblikkelig å starte opp prosessen s fram til etablering av ladestasjoner.

Styrets innstilling

B *I* U

REDIGERT

TRUKKET

F... Solbjø... 25. feb. 2025 Ny

Vedlegg 5: Valgkomitéens forslag

Vedlegg 5

Valgkomiteens innstilling til styre 2025:

Styreleder: Ole Martin Pettersen (2 år) på valg i 2026

Nestleder: Tor Magne Olsen (2 år) på valg i 2027

Styremedlem: Sten Gundersen (2 år) på valg i 2027

Møtesekretær: Siri Borge (2 år) på valg i 2026

Kasserer: Solbjørg Kvæl (2 år) på valg i 2026

Varamedlem: Anne Bergskaug (1 år) på valg i 2026 møter via teams.

Varamedlem Katrine Brandt :(1 år) på valg i 2026

Varamedlemmer har sagt seg villig under forutsetning at det ikke er møteplikt, møter kun når styremedlem melder frafall.

Hvis vi kjøper tjeneste fra Nobl foreslår valgkomiteen å endre godtgjørelse fra 1.januar 2026 til:

Styreleder kr. 15 000,-

Økonomiansvarlig kr. 10 000,-

Styremedlem kr. 7 500,-

Varamedlem kr. 400,- pr. møte

Godtgjørelse valgkomite:

Leder kr. 800

Medlem kr. 400

Da det er vanskelig å få folk i styret og i valgkomiteen, foreslås det at det kuttes ned på styremedlemmer. At styret etter generalforsamlingen i 2026 består av styreleder, nestleder, sekretær, kasserer og et varamedlem.

Valgkomite

Leder: Finn Valjord

Medlem: Nina Iversen Øigård. (hennes deltakelse må foregå via mail. Ved eventuelt salg av hennes leilighet utgår hun som medlem)



FAUSKE KOMMUNE
Plan / Utvikling

KOPI

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE				
Plan- og Bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71				
Ajourført med endringer senest ved lov av 25.06.2010 nr. 48				
Trådt i kraft 1 juli 2010 – 1 juli 2011				
Arbeidssted	G.nr.	B.nr.	F.nr.	Byggningsnummer
Erikstadveien 70 E, Fauske	104	843		188926894
H0101, H0102, H0103, H0201, H0202, H0203				
Arbeidets art	Bygningens art	Søknadsdato	Vedtaksdato	Saksnummer
Bruksendring	Flerleilighetshus	R 23.11.2011	28.03.2012	035/12
		IG 02.05.2012	21.06.2012	097/12
Tiltakshaver	Adresse			Telefon
Erikstadveien 70 AS	Hjemåsveien 1, 8219 Fauske			41295900
Ansvarlig søker	Adresse			Telefon
Erikstadveien 70 AS	Hjemåsveien 1, 8219 Fauske			41295900
Ansvarshavende	Ansvarsområde			
Erikstadveien 70 AS	SØK, PRO/UTF Bygningmessig			
Caverion AS	PRO/UTF Rør- og ventilasjonsarbeider			
Besiktigelse av arbeidet er foretatt av ansvarshavende Erikstadveien 70 AS.				
I henhold til Plan- og Bygningslovens §21-10 og mottatt gjennomføringsplan av utstedes midlertidig brukstillatelse for leilighet D.				
Leiligheten er tatt i bruk: 14.11.2014		H0101, BRA = LA: 67 m ²		
		H0102, BRA = LA: 68 m ²		
		H0103, BRA = LA: 72 m ²		
		H0201, BRA = LA: 67 m ²		
		H0202, BRA = LA: 68 m ²		
		H0203, BRA = LA: 73 m ²		
Vann og kloakk er tilkoblet kommunale ledninger.				
Mangler: opparbeidelse av uteareal og utebod.				
Bygget er endret i samsvar med plan/utviklings tegninger stemplet inn 28.11.2011				
Fauske, den 14.11.2014				
		FAUSKE KOMMUNE		
Ann Kyrre Jakobsen		Plan/utvikling		
Byggesaksbehandler				
Kopi til: Komm.avg. M. Mathisen				
Caverion AS, Gidsken Jakobsens vei 22, 8037 Bodø				

Arealformål

- Planidentifikasjon: 2015006
- Oversiktsplanareal: Boligbyggelse
- Areallbruksstatus: Nåværende
- Områdenavn: B07
- Vis i kart: Planarkiv

Eiendom

- Areal: 8 842 m²
- Kommune: Fauske
- Gnr: 104
- Bnr: 843
- Fnr: 0
- Snr: 0
- Areal: 8 842 m²
- Vis i kart: Eiendomsinfo

© 2021 Norikart AS/Gjevekt og kommunene/NÅO, med
© Mapbox © OpenStreetMap. Improve this map

1. etasje 4a-4

Matrikkel: 031841104033

Fylke: Nordland
Kommune: Fauske
Adresse: Erikshøveler 70

Felles:

- Snr. 4:
- Snr. 5:
- Snr. 6:
- Snr. 7:
- Snr. 8:
- Snr. 9:
- Snr. 10:
- Snr. 11:
- Snr. 12:
- Snr. 13:
- Snr. 14:
- Snr. 15:
- Snr. 16:

Handwritten notes: Snr 6, Snr 10, Snr 9, Snr 8, M = 1:100



FAUSKE KOMMUNE tlf.:75 60 40 00 faks:75 60 07 02

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Eiendom: Gnr.: 104 Bnr.: 843 Fnr.: 0 Snr.: 10

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 skatt¹ kr 2822,-

I år er skatten² kr. Forfålt, men ikkje betalt skatt: kr.

Andre økonomiske krav med legalpant i eiendommen:

Nei Ja

Dersom ja, hvilket krav, beløp og forfallsdato:

Beløpene for avgifter og gebyrer gjelder hele Erikstadveien 70 Boligsameie. For den enkelte andel må det tas kontakt med sameiet.

Type gebyr:	Kryss av
Vann	<input checked="" type="checkbox"/>
Avløp	<input checked="" type="checkbox"/>
Tømming av slamavskiller	<input type="checkbox"/>
Renovasjon	<input type="checkbox"/>
Brannsyn, feiing	<input checked="" type="checkbox"/>

Faktisk gebyr	Kr. 187 277,-
---------------	---------------

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

Erikstad Boligsameie.

Erikstadveien 70.

Endring av omfordeling av fellesgjeld.

19.Februar 2026

I juni 2025 fikk vi endelig og varig bruksgodkjenning av bygningsmassen.

I sin tid ble beregning av felleskostnader gjort etter unntak for ikke ferdig bygg etter konkursen hos Einar Lund AS. Derfor ble det gjort en tredeling etter Liten, Middels og Stor leilighet.

Ved siste endring i 2025 ble dette fastsatt slik:

Liten	kr 7275
Middels	kr 8000
Stor	kr 8725

Vi kan ikke lenger påberope oss unntak som følge av at endelig bruksgodkjenning foreligger.

Fra 2026 må vi derfor endre på dette og gå over til ny beregning etter Lov om Eierseksjoner § 29.

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter **sameiebrøken**. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning

		1	1 799 172	613 980	2 413 152

Mvh Styret

v/styreleder Ole Martin Pettersen.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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

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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper



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 nettkrenkelseser
- 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 oppjøret 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primær bolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnads godtgjørelse, 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


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

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 MiniID.

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 oppfordret 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 grunnnet 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.

Budskjema

 Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2260059 / Donat Tsegay, tlf. 451 77 241

Erikstadveien 70 E, 8206 Fauske.

Gnr. 104, Bnr. 843, Snr. 10, 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 eiendomsme gler1.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: 2260059
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.02.2026

Donat Tsegay
Eiendomsmeglerfullmektig

451 77 241
donat.tsegay@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Bodø Sentrum
Dronningens gate 7 A, 8006 Bodø