Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Eriksbakkveien 1 , 8206 FAUSKE
FAUSKE kommune
gnr. 104, bnr. 337
Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 250 000

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



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 17.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20327-1363 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JA1348

Autorisert foretak: Fausketakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eirik Olsen

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

FauskeTakst AS

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

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

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

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

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

Rapportansvarlig

Jan Eirik Olsen

Jan Eirik Olsen

post@fausketakst.no

977 26 314

Norsk takst

TTT MESTER

FauskeTakst AS
Takstmann Jan Eirik Olsen
www.fausketakst.no

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

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

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

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

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

INNVENDIG Gå til side

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

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

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

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

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

Våtrommet har gulvbelegg og våtromstapet på veggene. Rommet er innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, belysning og veggskap.
Overflatene og innredningen bærer preg av høy alder og slitasje. Vegg- og gulvoverflatene fremstår ikke lenger som tilfredsstillende vanntette, og våtrommet vurderes å ha nådd forventet levetid. Total rehabilitering må påregnes.

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

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

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

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

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

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

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Det er synlig fukt, med saltutslag, malingsavskalling og noen sprekker på deler av grunnmuren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige arealer.
Terrenget rundt bygningen er forholdsvis flatt eller lett skrående. Stedvis bedre fall fra grunnmur anbefales. Fall på terreng fra grunnmur skal være ca. 1:50 i en lengde på 3 m. fra grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

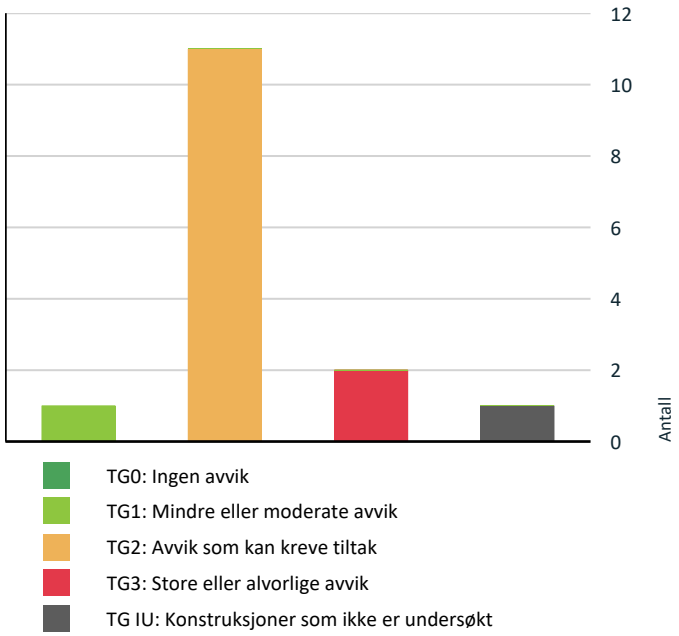
Boligbygg med flere boenheter

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

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

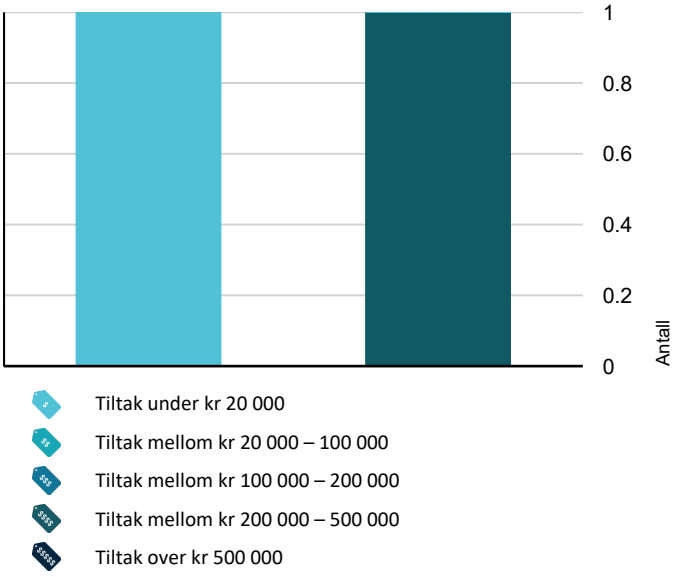
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

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

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

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

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

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

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

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

Overflatene ellers er av eldre dato.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Dørene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget og leiligheten er varierende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Yttervegger/Veggkonstruksjon

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgrad 1 settes på nye vinduer.



Eldste vinduer



Eldste vinduer



Nytt vindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren er værslitt utvendig, og det er sprekker i trevirket.

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

Tilstandsgrad 1 settes på entredøren fra felles gang.

Tilstandsrapport



Balkongdør



Inngangsdør fra felles gang

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Soverom



Overflater stue, kjøkken og gang

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Overflatene ellers er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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



Gammel fuktskade i kjøkkentak



Overflater soverom



Overflater gang

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, noe som ikke var vanlig da bygget ble oppført.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Dørene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

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

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert eller opplyst om skadedyr i leiligheten.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



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

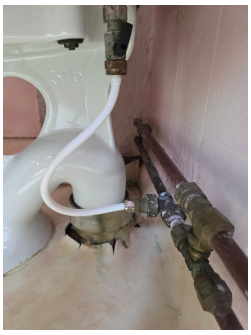
ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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





Eldre og slitt bad





Slitt bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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





Kjøkken av eldre dato

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Felles stoppekran ved inntak

Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990.

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

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



VVB montert i felles vaskerom /fellesarealer

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

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

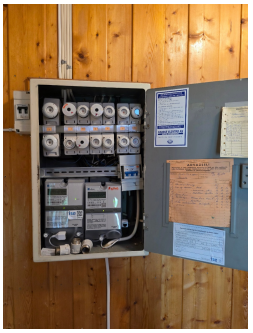
Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Salten Nett den 11.10.2023. Feilen som ble funnet, ble utbedret, og saken ble avsluttet 05.03.2024.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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



Litt ugunstig løsning med skjøteledning til oppvaskmaskin i oppvaskbenken



El. skap i felles gang

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og reparere skader på grunnmuren, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for ytterligere fuktskader.
Sprekker og saltutslag kan indikere vedvarende fuktproblemer, som over tid kan svekke bæreevnen og føre til kostbare reparasjoner.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene, da kontrollen kun er utført i bod til enheten.

Terrengforhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





Synlig misfargning på nedre del av mur og dekke



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet rundt innemiljøet og potensiell helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

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

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/42 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**1 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	59 106
Konklusjon markedsverdi		**1 250 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helskarveien 9 ,8206 FAUSKE 45 m²	1972	1 sov	21-04-2025	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**42 222**
2	Helskarveien 5 ,8206 FAUSKE 45 m²	1972	1 sov	20-08-2025	1 900 000	**1 875 000**		1 875 000	**41 667**
3	Helskarveien 7 ,8206 FAUSKE 45 m²	1972	1 sov	03-10-2023	1 650 000	**1 650 000**		1 650 000	**36 667**
4	Mosemyrveien 10 ,8206 FAUSKE 62 m²	1971	2 sov	25-09-2025	1 700 000	**1 700 000**	512 028	2 212 028	**35 678**
5	Eriksbakkveien 5 ,8206 FAUSKE 42 m²	1969	1 sov	16-04-2026	1 450 000	**1 450 000**		1 450 000	**34 524**
6	Helskarveien 10 ,8206 FAUSKE 49 m²	1972	1 sov	19-09-2024	1 650 000	**1 650 000**		1 650 000	**33 673**
7	Eriksbakkveien 3 ,8206 FAUSKE 42 m²	1968	1 sov	13-10-2024	1 470 000	**1 400 000**	295	1 400 295	**33 340**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

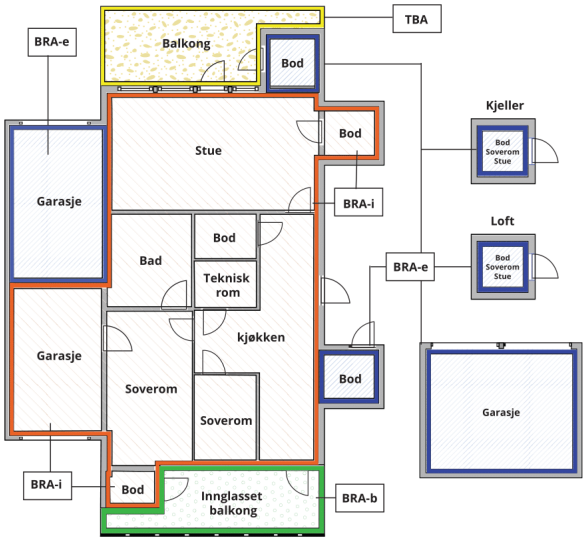
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42	13		55	
SUM	**42**	**13**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	104	337		0	3457.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eriksbakkveien 1

Hjemmelshaver
Eriksbakk Borettslag

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

Andelsobjekt

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

Innskudd, pålydende mm

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

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til felles innkjørsel og parkeringsplass

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0003243557			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fausketakst AS
Trivselsveien 98
8214 FAUSKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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