

**aktiv.**

Rabbåsveien 150, 9310 SØRREISA

**Stor og vedlikeholdt familiebolig med fin beliggenhet i Rabbåsen - fem soverom, vaskerom og integrert garasje.**



Advokatfullmektig

## Tine Fredriksen

**Mobil** 469 65 418

**E-post** tine.fredriksen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.

TLF. 400 01 134

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 780,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 605 780,-  
**Selger:** Veronica Jakobsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 276/300 kvm  
**Tomtstr.:** 1871.7 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 22, bnr. 38  
**Oppdragsnr.:** 1901260016

# Stor og vedlikeholdt familiebolig med fin beliggenhet i Rabbåsen - fem soverom, vaskerom.

Stor og frittliggende familiebolig med fin beliggenhet i Rabbåsen, i et etablert boligområde med spredt bebyggelse. Fra boligen er det adkomst til utmark med fine turområdet for hele familien, og knapt 15 minutter til Sørreisa sentrum.

Boligen er opprinnelig fra 1965 men er påbygd i flere omganger, i 2014 ble boligen totalrenovert og fremstår idag som tidsriktig med lyse materialer og fargevalg. Boligen rommer idag blant annet fem soverom, stor stue, grovkjøkken og praktisk vaskerom. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gjør hele rommet om til en stor sosial sone med store vindusflater som rammer inn naturen utenfor og gir godt med naturlig lysinnslipp. Hovedsoverom i første etasje med walk-in, resterende soverom på loft. I kjelleren er det integrert garasje og rikelig med bodplass.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	73
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 276 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 300 kvm

TBA: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 kvm Trapperom, hobbyrom, kjølerom og 5 boder.

BRA-e: 24 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 139 kvm Entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod, trapperom og tv-stue.

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Hall m/trapp og 4 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1871.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt som er opparbeidet med adkomst og gårdsplass, plen og naturlig vegetasjon. Tomten er bebygd med enebolig og integrert garasje.

### Beliggenhet

Eiendommen har meget fin beliggenhet i Rabbåsen, i et etablert boligområde bestående av spredt frittliggende eneboliger. Fra boligen har man direkte adkomst til utmark med fine turområder og turmål som Middagsfjellet og Matfjellet. Knappt 15

minutter til Sørreisa sentrum med blant annet barnehager, Sørreisa sentralskole, legekontor, treningssenter og matbutikker. Til Bardufoss flyplass er det i underkant av 20 minutter med bil.

### **Adkomst**

Adkomst via offentlig vei.

### **Bygningssakkyndig**

Mte AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fundamenteringen består av en grunnmur for den opprinnelige delen og pilarer for et tilbygg fra 2014. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker og eldre murverk. Det er observert riss, sprekkdannelser og misfarging på muren. Dreneringen og fuktsikringen stammer fra byggeåret og er utført i henhold til datidens standard. Veggkonstruksjonen er et tradisjonelt bindingsverk i tre, kledd med liggende trekledning. Det er registrert fukt- og råteskader i konstruksjonen og kledningen. Takkonstruksjonen er et saltak med loftsrom, knevegger og et ventilert mørkeloft. Taket er tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i stål. Etasjeskillet mot grunn er et betongdekke. Deler av boligen har også en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv. Vinduene består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass, i tillegg til noen eldre vinduer i kjelleren. Dørene omfatter en malt hovedytterdør, en skyvebalkongdør i tre, og enkle tredører til kjeller og tidligere fyrrom. Uteområdet har balkonger, veranda og terrasse i trekonstruksjoner festet til ytterveggen. En utvendig trapp i tre leder fra verandaen ned til bakkenivå.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Overganger og detaljer i taktekkingen er mangelfullt utført.

Taktekkingen har begroing som påvirker overflatens tilstand.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Punkterte glass og slitt karm stammer fra eldre vindu i kjeller som kun er synlig fra utsiden.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre råteskade på dør til fyrrom som ikke er i bruk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Løse fliser i gangen. Manglende fugemasse.

- Innvendig - Etasjeskille hovedplan

Avvik: • 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 avvik:

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Håndløper mangler på side der krav tilsier håndløper når trappen har mer enn tre trinn.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved

dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

Uferdig avslutning fliser mot terskel.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang gulv/ vegg ikke fagmessig utført.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

- Spesialrom - Kjeller > Kjølerom - Teknisk anlegg

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Det er irr på rør.

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres mangelfullt fall på avløpsledning. Ledningen har ikke tilstrekkelig helning til å sikre selvdrenering i henhold til normal fagstandard.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: • Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det er avvik:

Det er registrert at pipehette mangler på skorsteinen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Feil utførelse overgang tekking og yttervegg.

Veranda i tilknytning stue mangler rekkverk.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk.

- Innvendig - Overflater - Kjeller

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

• Det er avvik:

Saltutslag på vegger og gulv registrert.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • 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 påvist fuktskader i etasjeskiller

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Oppsprekking gulv, saltutslag, avflassing betongoverflate.

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

- Innvendig - Etasjeskille loftetasjen

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Renoverert bad. Flislagt gulv og vegger, nytt tak, toalett, badekar og innredning.

Varmekabler på gulv. Gjort av farglært Vidar Furøy, 2009.

- Det har vært en liten lekkasje på tak på soverom i tilbygg. Ble lagt nytt beslag Bertheussen Blikkenslager, 2025.

- Totalrenovering og påbygg av hovedetasje og loft. Gjort av Ferdighust AS, 2014.

- Utbedring og installasjon av nytt sikringsskap i forbindelse med renovering av bolig. Gjort av Freas, 2014.

- Privat vannverk. Kostnader i forbindelse med vannverket fordeles mellom pr i dag 4 husstander.

### **Innhold**

Boligen går over tre etasjer med entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod og trapperom i første etasje. Loftsetasje med fire soverom. Kjelleretasje med kjølerom, fem boder og rom brukt som hobbyrom/kjellerstue. Det er også en integrert garasje i kjelleren.

### **Standard**

Enebolig fra 1965, med tilbygg fra 1977, 1982 og 2014. Idag går boligen over tre etasjer, hvor hovedetasje og loftsetasjen har lyse og tidsriktige materialer og fargevalg. Stor og vedlikeholdt bolig med blant annet fem soverom, stor stue, grovkjøkken i bakkant av kjøkken og stort vaskerom. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gjør hele rommet om til en stor sosial sone, stuen har store vindusflater som rammer inn

naturen utenfor og gir godt med naturlig lysinnslipp. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har walk-in, resterende soverom ligger på loftet. Det er utgang til terrasse både fra stue og fra vaskerom, samt et soverom i loftsetasjen. Kjelleretasjen byr på rikelig med lagringsplass i boder, rom benyttet som kjellerstue/hobbyrom har egen inngang. I tillegg er det en integrert garasje i kjelleren, samt inngang til bod i bakkant av garasje.

Kjøkkenet har innredning av glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, mikro og stekeovn med komfyrvakt. Kjøkkenventilator med direkte avtrekk. I innredningen er det også to integrerte kjøleskuffer, disse kjøler ikke helt som de skal og har ikke vært i bruk de siste årene. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler som varmekilde. Veggene er flislagte og i taket er det innvendig panel. Rommet er innredet med veggmontert toalett, nedfelt servant og badekar. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Vaskerom med vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det panel/ømmmer og våtromsplater, i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og innredning med nedfelt servant. Vaskerommet har ingen ventilasjonsløsning.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget, også barkrakkene medfølger. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

Parkering i integrert garasje og på egen grunn.

### **Diverse**

På eiendommen ligger det en nedgradv oljetank av ukjent type. Det er opplyst at oljetanken er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, vaskerom og i entré. Vedfyring og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

### Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 87.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

### Kommunale avgifter

Kr 8 915 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Dekker slam, renovasjon og feiing.

### Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Sørreisa kommune, dette er vedtatt innført i 2027.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 380 062 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 520 249 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 22, bruksnummer 38 i Sørreisa kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5526/22/38:

24.09.2004 - Dokumentnr: 4939 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5526 Gnr:22 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 395969 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1925 Gnr:22 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 806288 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5419 Gnr:22 Bnr:38

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på opprinnelig del av boligen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Megler har derimot mottatt tegninger på tilbygg datert 12.05.1977, 26.05.1982 og 12.07.2013.

Plantegningene for kjeller datert 26.05.1982 samsvarer ikke med dagens bruk.

Disponibelt rom brukes idag som hobbyrom/kjellerstue. Dette er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vestvendte fasadetegninger for kjeller datert 12.07.2013 samsvarer ikke med dagens bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 1977, ferdigattesten er datert 12.10.1977. Det foreligger også ferdiattest på tilbygg fra 2014, ferdigattesten er datert 01.10.2014. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del av boligen eller på tilbygg fra 1982. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra offentlig vei. Eiendommen har avløp via privat septik, det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan utslippet videre håndteres. Vann via privat vannverk som deles med fire husstander. Til vannverket betales det kr. 800,- per mnd per husstand. Dette dekker strøm og vanlig forbruksmateriell. I tillegg kommer kostnader til service hvert tredje år og storservice hvert femte år. Disse beløper strekker seg fra ca. kr. 10.000,- til kr. 28.000,- avhengig av hva som må gjøres. Arbeid på vannverket har vært utført av Andreassen Brønn og Energiboring.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 49.631,-. Totalt kr. 89.531,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Mads Wallerheim  
Daglig Leder  
[mads.wallerheim@aktiv.no](mailto:mads.wallerheim@aktiv.no)  
Tlf: 995 13 630

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tine Fredriksen  
Advokatfullmektig  
[tine.fredriksen@aktiv.no](mailto:tine.fredriksen@aktiv.no)  
Tlf: 469 65 418

### **Oppdragstaker**

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

### **Salgsoppgavedato**

16.04.2026









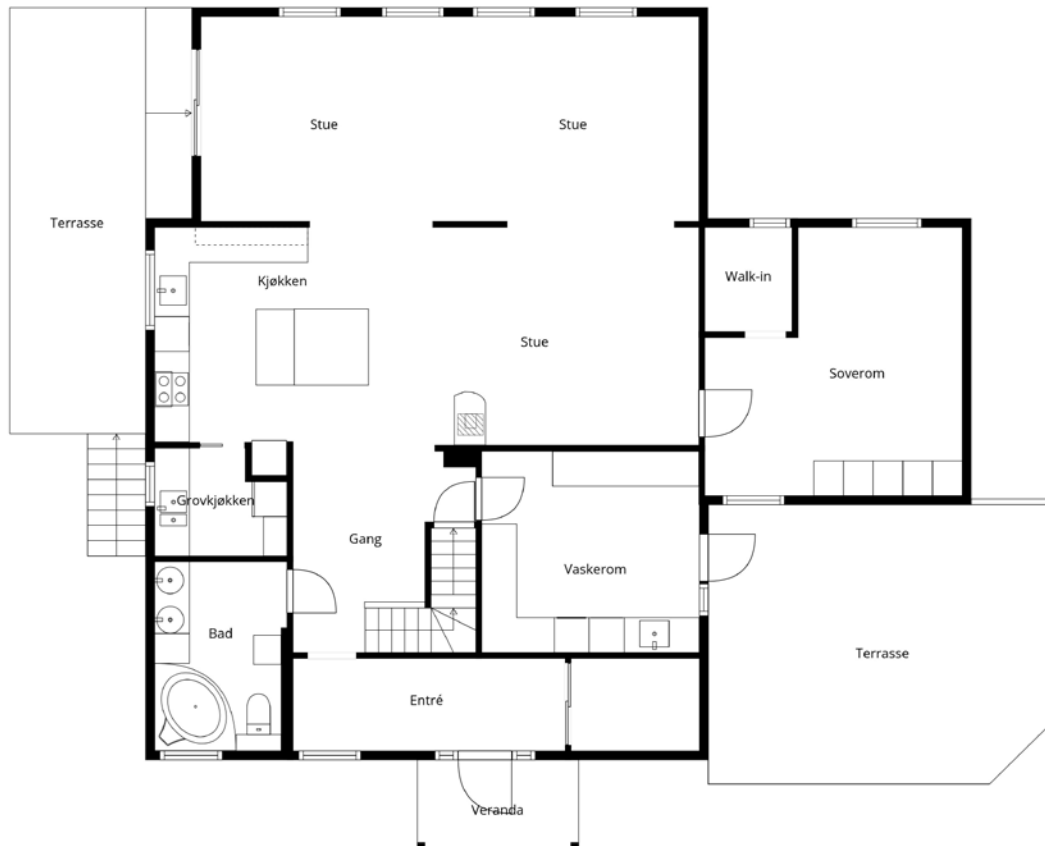






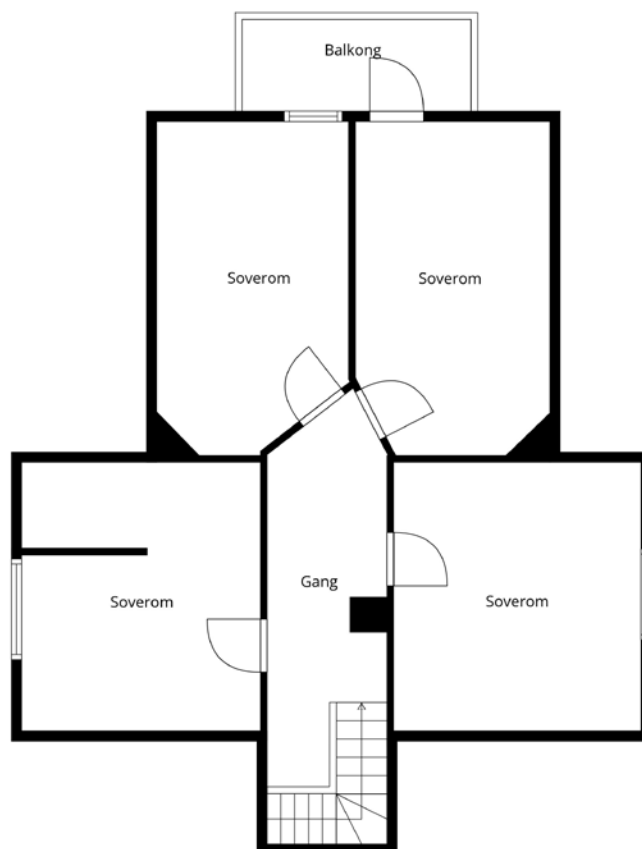






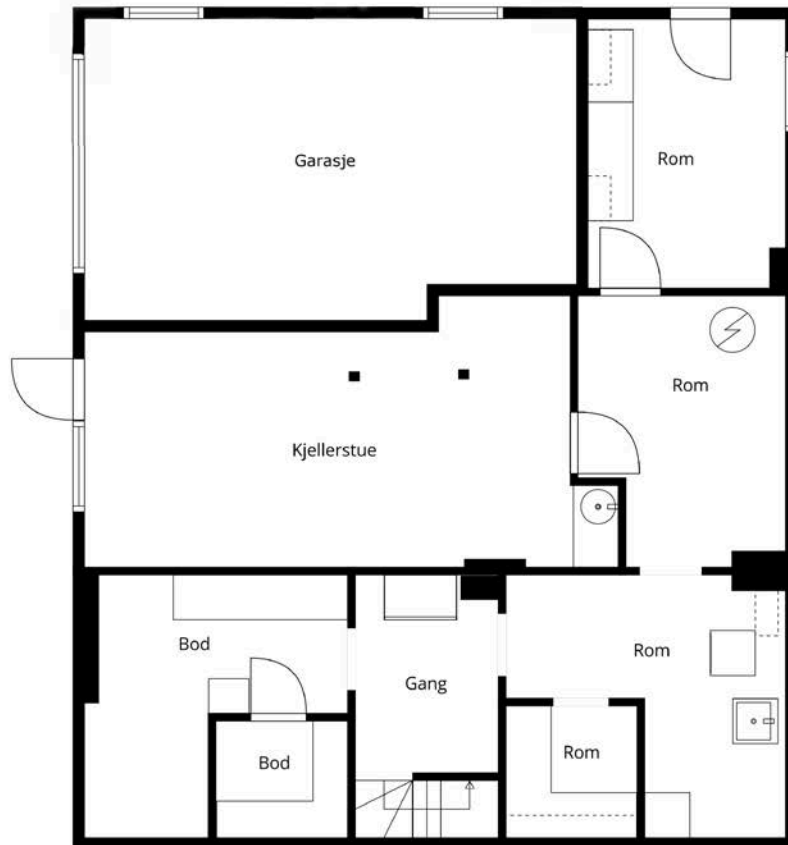
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Målt Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi, De Ansies Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Rabbåsveien 150, 9310 SØRREISA

 SØRREISA kommune

# gnr. 22, bnr. 38

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m<sup>2</sup> BRA-i: 276 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 21718-1014

PropCloud ref nr: PC6794

Foretak: MTE AS

Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier  
Uavhengig Takstingeniør  
raymond@mte-as.no  
481 04 936



# 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 byggeregler

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.

## 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løvsøre 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

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

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

# 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Boligen i Rabbåsveien 150 framstår som en eldre enebolig med flere registrerte avvik som hovedsakelig skyldes alder, fuktpåvirkning og mangelfulle konstruksjonsdetaljer. Utvendig er det utfordringer med taknedløp, beslag og manglende snøfangere, som gjør at vann ikke ledes godt nok bort fra bygningen. Kledning og veggkonstruksjon har både fukt- og råteskader, og enkelte vinduer og dører har slitte karmen og punkterte glass. Balkong og terrasser har feil utførelse mot yttervegg og mangler rekkverk, og de utvendige trappene er heller ikke sikret.

Innvendig er det særlig kjelleretasjen som viser tydelige tegn på fuktproblemer med saltutslag, slitte overflater og ujevnheter i gulv og etasjeskillere. Det er også registrert sprekkdannelser og branntilsynsrelaterte avvik ved pipa. Flere våtrom, både bad og vaskerom, har tekniske mangler som utilstrekkelig fall mot sluk, uegnede materialer i våtsoner, mangelfull membran og dårlig ventilasjon. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader.

De tekniske installasjonene bærer preg av alder og varierende kvalitet. Vann- og avløpsrør har enkelte ufagmessige løsninger og nærmer seg forventet levetid. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og mangler både forskriftsmessig tilkobling og avrenning. Ventilasjonen i boligen er generelt svak og utilstrekkelig i flere rom.

Når det gjelder tomteforhold, peker rapporten på svekket drenering og manglende fuktsikring av grunnmur. Terrenget heller delvis inn mot huset, noe som øker risikoen for vannansamling. Grunnmuren har riss og misfarging, og forstøtningsmuren har skjevhet og sprekker som bør undersøkes nærmere. Septiktank og utvendige ledninger er gamle og nær slutten av forventet levetid.

Rapporten peker også på flere forhold som kan innebære fare for helse og sikkerhet, særlig manglende eller for lave rekkverk både ute og inne, samt manglende håndløpere i trapper. Dette øker risikoen for fallulykker og bør utbedres.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har et tak tekket med pappshingel, og vann ledes bort gjennom takrenner og nedløp av stål som er montert på vanlig måte langs takfoten. Ytterveggene er bygget som tradisjonelt bindingsverk i tre og kledd med liggende trekledning. Selve takkonstruksjonen er et vanlig saltak med loftstrom, knevegger og et ventilert mørkeloft, slik man ofte finner i boliger fra denne perioden.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2013, mens det i kjelleren finnes noen eldre vinduer. Dørene omfatter en malt ytterdør, en skyvebalkongdør i tre, samt enkle tredører til kjeller og det tidligere fyrrommet.

Uteområdene består av balkonger, veranda og terrasse utført i

trekonstruksjoner som er festet til ytterveggen og har direkte adkomst fra huset. Fra verandaen går en enkel utvendig trapp av tre ned til bakkenivå.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består boligen av varierte overflater tilpasset rommenes bruk. I hovedetasjen og på loft er det lagt laminat, fliser og ulike typer belegg på gulvene, mens vegg- og himlingsflatene er utført med tapet, trepanel og himlingsplater. I kjelleren er det mer robuste løsninger med betonggulv, overflatebelegg, vegger av mur og platekledd flater, samt himling av trepanel. Etasjeskillet mot grunnen består av et betongdekke som er typisk for husets byggeår, og gir en solid, men kjølig konstruksjon.

Boligen har en murt og pusset pipe av murstein, med ildsted både i stuen og i kjelleren. I deler av underetasjen finnes rom med betonggulv som er kledd med laminat eller belegg, og vegger av mur som er utført og platekledd. Det finnes også en krypkjeller under deler av huset, bygget med trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst mellom etasjene skjer via en malt tretrapp mellom kjeller og hovedplan, og en nyere furutrapp mellom hovedplan og loft. Innvendig er boligen utstyrt med malte fyllingsdører i tre som gir et klassisk uttrykk og binder rommene sammen visuelt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er bygget etter datidens forskrifter (TEK10), men det finnes ingen dokumentasjon på hvordan arbeidene faktisk er utført. Rommet har flislagte vegger og et innvendig panel i himlingen. Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og sluk, og sluket er av plast med en smøremembran som man ikke kjenner utførelsen på. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett med skjult siserne og et badekar. Ventilasjonen skjer via en elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke gjort hulltaking i vegger, fordi vann- og avløpsrør er synlige fra kjeller, og eventuelle avvik kan vurderes derfra. Derfor har det ikke vært behov for ytterligere åpning av konstruksjonene for å kontrollere fukt eller tettesjikt.

Vaskerommet er oppført etter forskrifter som gjaldt da (TEK97), og også her mangler dokumentasjon på utførelsen. Veggene består av en kombinasjon av panel/tømmer og våtromsplater, mens himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler og fall mot sluk, og sluket er av plast med vinylbelegg ført ned i sluket. Rommet har standard innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilasjon i rommet, verken avtrekk eller tilluft. Som på badet er det ikke gjort hulltaking, fordi vann- og avløpsrør ligger synlig fra kjeller og kan vurderes derfra, og det anses derfor ikke nødvendig å åpne konstruksjoner ytterligere.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

KKjøkkenet er innredet med moderne skapfronter og en benkeplate som gir et rent og tidsriktig uttrykk. Innredningen inkluderer integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, mikrobølgeovn og stekeovn med komfyrvakt. Ventilasjonen ivretas av en ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen, og kjøkkenet har i tillegg et mekanisk

# Beskrivelse av eiendommen

avtrekkssystem som sørger for effektiv luftutskifting i boligen. Innredningen består av glatte fronter, laminert benkeplate og hvitevarer som følger boligen.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerommet er bygget med isolerte vegger og overflater som er laget for å holde jevn og lav temperatur, slik man forventer i et rom beregnet for matoppbevaring. Rommet er utstyrt med et kjøleaggregat som er av eldre dato og med ukjent alder, noe som betyr at det kan nærme seg slutten av forventet levetid og bør følges opp ved videre bruk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber med plastkappe, kombinert med enkelte rørledninger som er vanlig i nyere oppgraderte anlegg. Avløpssystemet består av plastrør. Ventilasjonen ivaretas av et mekanisk avtrekkssystem, der tilluften kommer inn via ventiler i vegger og vinduer. Som oppvarming benyttes en lufttilluft varmepumpe med innedel plassert i oppholdsrommet og utedel montert på ytterveggen. Boligen har også en varmtvannstank på rundt 200 liter, utført som en vanlig elektrisk bereder. Det elektriske anlegget har hovedfordeling i hovedetasjen med AMSmåler og hovedsikringer, samt en egen underfordeling i kjelleren som forsyner kursene der.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på en tomt der grunnforholdene ikke er dokumentert, noe som betyr at man ikke vet sikkert hvilke masser eller bæreevne grunnen har. Grunnmuren er opprinnelig fra 1965 og ble den gang dreneret og fuksikret etter datidens standard. Muren består av lettklinkerblokker og eldre murverk, mens tilbygget fra 2014 står på pilarer. På eiendommen finnes også en forstøtningsmur i betong. Uteområdet består av delvis opparbeidede arealer med gress, gangarealer og adkomstvei.

Vann- og avløpsløsningene utvendig består av avløpsrør av ukjent type og en plast vannledning (PEL) fra 1965. Eiendommen har en septiktank av glassfiber, ukjent periode. Det er i tillegg registrert en nedgravd oljetank med ukjent årstall. Installasjonene er gamle og nærmer seg, eller har passert, normal forventet brukstid.

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

[Gå til side](#)

Gjennomgangen av boligens sikkerhetsforhold viser at det er flere avvik som gjelder både balkonger, trapper og forstøtningsmur. Balkonger og terrasser mangler rekkverk, og de rekkverkene som finnes er for lave i forhold til dagens krav. Det samme gjelder innvendige og utvendige trapper, hvor det er registrert både manglende rekkverk og manglende håndløpere. Enkelte åpninger i trapp og rekkverk er også større enn det regelverket tillater i dag, noe som kan øke risikoen for fallulykker.

Det er ikke opplyst om radonmålinger eller dokumentasjon på radonsperre, og slik informasjon mangler derfor for å kunne vurdere radonforholdene i boligen. Når det gjelder brannsikkerhet, er det ikke registrert mangler ved røykvarslere eller slokkeutstyr etter dagens krav.

Videre er det funnet avvik på forstøtningsmuren, som mangler nødvendig sikring/rekkverk ut fra dagens standard. Det er ikke registrert avvik knyttet til flom- eller rasfare, og eiendommen ligger ikke i et område som er vurdert som utsatt etter gjeldende reguleringsplaner.

Samlet sett viser punktet at det hovedsakelig er manglende rekkverk og sikringstiltak som utgjør de viktigste HMS-avvikene, og dette gjelder både inne og ute. Dette er forhold som bør utbedres for å sikre trygg bruk av boligen og uteområdene.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	300 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

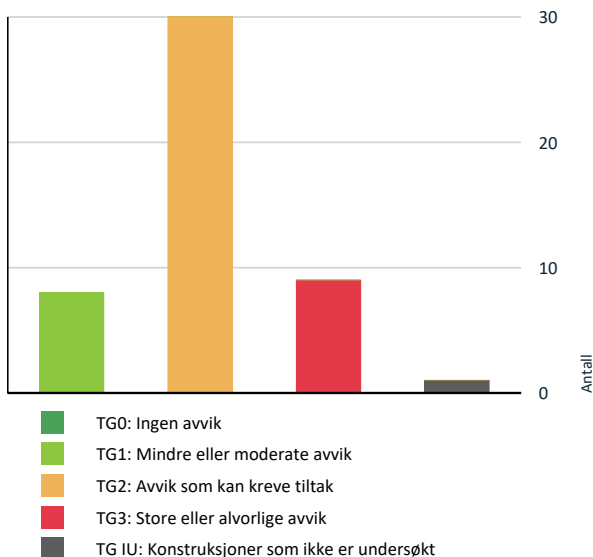
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom oppe har ingen verandadør til balkong. Kjelleretasjen har rom som er endret fra s-rom til p-rom. Mindre fasadeendring balkongdør og vindu. Eks. pipe til tidligere fyrrom er revet i sin helhet i hovedplan. Det er bygget terrasse i tilknytning vaskerom i hovedplan.

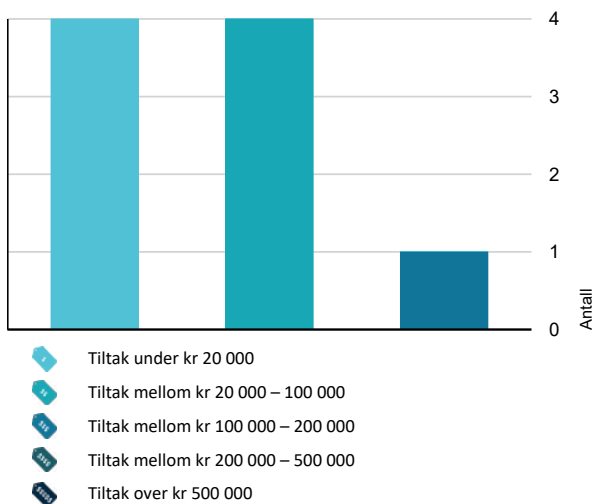
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

- ! **Innvendig > Etasjeskille loftetasjen** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

---

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Innvendig > Etasjeskille hovedplan** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)





















---








- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

---

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Septiktank <a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Oljetank <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
 Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**

Helårsbolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2014	Vinduer	
2014	Utvendig kledning	
2014	Dører	Hovedplan og loft
2014	Bad og andre våtrom	Hovedplan
2014	Taktekking	
2014	Renner, nedløp, beslag	
2014	Ildsteder	Hovedplan
2014	Terrasse, altaner	Hovedplan
2014	Vann og avløp	I forbindelse påbygg og modernisering.
	El-anlegg	Hovedplan og loft

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med pappshingel.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Overganger og detaljer i taktekkingen er mangelfullt utført.

Taktekkingen har begroing som påvirker overflatens tilstand.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Konsekvens

Mangelfulle detaljer og begroing kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktinntrengning.

#### Tiltak

Rens takflaten og utbedre mangelfulle overganger og detaljer for å sikre tett tak.



## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrennene og nedløpene består av fabrikkproduserte stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er registrert at pipehette mangler på skorsteinen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

#### Konsekvens

Mangelfull bortledning av vann kan gi fuktskader på fasade og grunnmur, og manglende snøfangere kan føre til ukontrollert snøras fra taket.

#### Tiltak

Feil ved vannavrenning må utbedres, snøfangere må monteres der det er krav, og manglende piphette må kompletteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggen er oppført som bindingsverk i tre, med utvendig liggende trekledning.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Skadene kan føre til økt fuktinntrenging, videre råteutvikling og redusert levetid for fasade og veggkonstruksjon.

### Tiltak

Skadde kledningsbord og fuktskadede deler av veggkonstruksjonen bør utbedres, og lufting mot grunnmur må etableres eller forbedres.



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med loftsrom, knevegger og ventilert mørkeloft.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Manglende tilgang gjør at skjulte skader eller fuktproblemer kan forbli uopdaget og utvikle seg.

### Tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og innhentes tilgjengelig dokumentasjon.

## TG 2 Vinduer

## Beskrivelse

Malt trevinduer med 2-lags glass fra 2008 og 2013, samt eldre vinduer i kjeller.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

# Tilstandsrapport

Punkterte glass og slitt karm stammer fra eldre vindu i kjeller som kun er synlig fra utsiden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for fuktskader.

### Tiltak

Det bør utføres lokal utbedring og skifte punkterte glass eller aktuelle vinduer.



## Dører

### Beskrivelse

Dørene består av malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre, samt enkle tredører til kjeller og fyrrom.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Eldre råteskade på dør til fyrrom som ikke er i bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert funksjon, trekk, fuktinntrenging og videre utvikling av skader i treverket.

### Tiltak

Det bør utføres lokal utbedring og vedlikehold, og enkelte dører må påregnes skiftet ut for å hindre videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkonger, veranda og terrasse er oppført som trekonstruksjoner med tilknytning til yttervegg og adkomst fra hovedbygningen.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Feil utførelse overgang tekking og yttervegg.  
Veranda i tilknytning stue mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens

Manglende beslag, feil utførelse mot yttervegg og manglende rekkverk kan føre til fuktskader, råte og økt risiko for personskaide.

#### Tiltak

Det bør etableres korrekt beslag og overgang mot yttervegg samt montere rekkverk på veranda i henhold til gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

En enkel utvendig trapp av treverk leder fra verandaen ned til bakkeplan.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens

Manglende rekkverk kan føre til fall og personskade.

## Tiltak

Montere rekkverk som sikrer trygg bruk av trappen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflatene i hovedetasje og loft består av laminat, flis og belegg på gulv, samt tapet, trepanel, himling av trepanel og himlingsplater.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse fliser i gangen. Manglende fugemasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens

Løse fliser og manglende fugemasse kan føre til videre løsning, skader på flisene og økt risiko for fuktskader.

#### Tiltak

Løse fliser bør festes på nytt og manglende fugemasse bør utbedres.



### TG 3 Overflater - Kjeller

#### Beskrivelse

Betonggulv med belegg, betong- og platekledde vegger samt himling av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Saltutslag på vegger og gulv registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Skader og saltutslag kan føre til ytterligere nedbrytning av overflater og økt risiko for fuktrelaterte problemer.

### Tiltak

Overflater bør utbedres eller skiftes, og årsak til saltutslag må utredes og utbedres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet består av betongdekke mot grunn.

**Årstall:** 1965

**Kilde:** Eier

### 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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Oppsprekking gulv, saltutslag, avflassing betongoverflate.

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert bæreevne, videre nedbrytning og skader som påvirker brukskvalitet og sikkerhet.

### Tiltak

Råteskadet treverk og skadede konstruksjonsdeler må skiftes, og ytterligere undersøkelser bør utføres for å avklare omfanget av nødvendig utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Etasjeskille loftetasjen

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Høydeforskjellene kan føre til redusert komfort, skjevheter i overflater og mulig økt belastning på konstruksjonen over tid.

#### Tiltak

Høydeforskjellene bør undersøkes nærmere og rettes opp dersom det er aktuelt med renovering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Etasjeskille hovedplan

### Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag fra byggeåret, med tilbygg oppført i 2014.

### 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.
- Det er avvik:

Det er registrert store høydeforskjell mellom rommene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens

Høydeforskjellene kan gi redusert brukskvalitet og opplevelse av skjeve gulv over tid.

#### Tiltak

Høydeforskjellene bør vurderes nærmere og utbedres dersom det er ønskelig å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipen består av en pusset mursteinspipe med tilknyttet ildsted i stue og kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

## Konsekvens

Avvikene kan føre til økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

## Tiltak

Det må utføres forskriftsmessig utbedring av pipe og omkringliggende materialer, og pipevanger må gjøres tilgjengelige.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjellerrommet består av betonggulv med overflater av laminat/belegg og vegger av mur med innforede platekledd trevegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluft"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Fukttrengning kan føre til råteskader, luktproblemer og økt risiko for skader på konstruksjoner og overflater.

#### Tiltak

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og etableres tiltak for å redusere fukt, samt overvåke utviklingen jevnlig for å hindre skader.



## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Begrenset ventilering kan føre til økt fuktbelastning og risiko for råte- og muggsoppkader.

### Tiltak

Etabler bedre ventilering og sørg for tilstrekkelig luftgjennomstrømning i krypkjelleren.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp mellom kjeller og hovedplan, samt nyere malt furutrapp mellom hovedplan og loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper mangler på side der krav tilsier håndløper når trappen har mer enn tre trinn.

### Konsekvens/tiltak

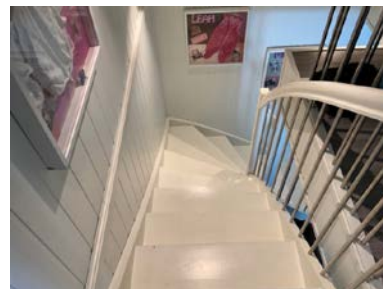
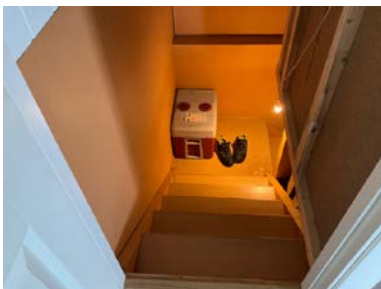
- Tiltak:

### Konsekvens

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten og øke risikoen for fall.

### Tiltak

Montere håndløper på siden der dette mangler i henhold til krav.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte innvendige fyllingsdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert funksjon, vanskelig betjening og økt slitasje på dører og karmen.

Tiltak

Justering og lokal utbedring bør utføres på dører med skader eller skjevheter.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger har flislagte overflater, og himlingen består av innvendig panel.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens

Uegnede materialer i våtsonen kan føre til fuktopptak, oppsvelling og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre fuktskader.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og sluk.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Uferdig avslutning fliser mot terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Redusert fall og lav høydeforskjell ved terskel kan føre til vannansamling og risiko for vannlekkasje ut av rommet.

Tiltak

Etablere riktig fall mot sluk og sikre tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel.

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er et plastsluk med smøremembran av ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og risiko for skjulte fuktskader rundt sluk og rørgjennomføringer.

Tiltak

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon, samt utbedre rørgjennomføringer.



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget susterne og badekar.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

**Konsekvens**

Skjulte lekkasjer kan føre til skjulte og omfattende fuktskader i konstruksjonen.

**Tiltak**

Det bør etableres løsning som muliggjør synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner.



## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjonen består av en elektrisk styrt avtrekksvifte.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

**Konsekvens**

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og muggsoppkader.

**Tiltak**

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller egen tilluftsventil.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger består av panel/tømmer og våtromsplater, og himlingen består av himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang gulv/ vegg ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

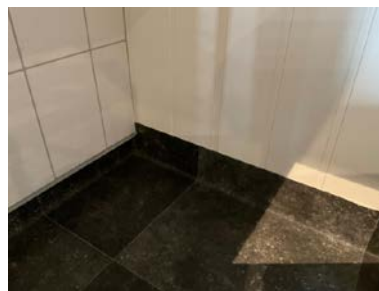
- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til fuktinntrengning som kan gi oppfukning, oppsvelling og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

Uegnede materialer og løsninger må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktskader.



## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Redusert fall og lav høydeforskjell ved terskel kan føre til vannansamling og risiko for lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

### Tiltak

Fallforhold og høydeforskjell mot sluk bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for lekkasje.

## ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Bygningsdelen består av plastsluk med tilknyttet synlig vinylbelegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Avvik kan føre til vanninntrenging og skader på tilstøtende konstruksjoner.

### Tiltak

Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre tett og trygg løsning.



## ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin utført som standard sanitærutstyr fra byggeåret.

## ETASJE > VASKEROM

### 📍 TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har ingen ventilasjonsløsning.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Manglende ventilasjon kan føre til fuktproblemer, muggvekst og redusert luftkvalitet.

### Tiltak

Det bør etableres både tilluft og avtrekk slik at rommet får tilfredsstillende ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, benkeplate og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap, mikro og stekeovn med komfyrvakt.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte/medfølgende hvitevarer.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksanlegg som trekker luft ut fra boenheten.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Kjølerommet er bygget med isolerte vegger og overflater beregnet for temperaturregulert oppbevaring.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil utførelse av konstruksjoner, men ikke avdekket skade.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

##### Konsekvens

Feil utførelse kan føre til redusert kuldeisolasjon og økt risiko for fremtidige fukt- og råteskader.

##### Tiltak

Feil oppbygging bør utbedres for å sikre korrekt konstruksjon og hindre framtidige skader.

### KJELLER > KJØLEROM

#### TG 2 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Kjølerommet har et eldre kjøleaggregat av ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

##### Konsekvens/tiltak

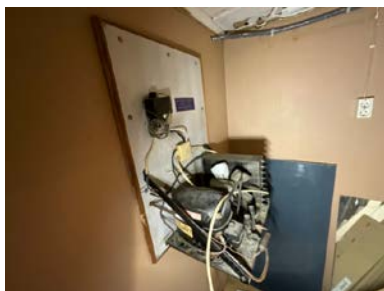
- Andre tiltak:

##### Konsekvens

Aldersslitasje kan øke risikoen for driftsstans og redusert funksjon.

##### Tiltak

Aggregatet bør følges opp og vurderes for utskifting ved tegn til svikt.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger av kobber med plastkappe og enkelte rør/rørforinger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

# Tilstandsrapport

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til lekkasjer og korrosjonsskader på vanninstallasjonen.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson som vurderer behov for utskiftning eller utbedring.



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres mangelfullt fall på avløpsledning. Ledningen har ikke tilstrekkelig helning til å sikre selvdrenering i henhold til normal fagstandard.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert dreneringsevne, økt risiko for lekkasjer og mulig luktproblemer.

Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og tilfredsstillende lufting samt riktig fall på avløpsledninger må etableres der det mangler.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via vegg- og vindusventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til fuktproblemer, lukt, dårlig inneklima og risiko for skader på bygningsdeler.

### Tiltak

Ventilasjonsløsningen må utbedres, inkludert etablering av nødvendige ventiler og eventuelt vurdering av balansert ventilasjon ved fremtidig renovering.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe. Enheten fungerer som oppvarmingskilde og for luftsirkulasjon, og er montert med innedel i oppholdsarealet og utedel plassert på yttervegg/tilpasset fundament.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på om lag 200 liter og er utført som en vanlig elektrisk bereder for boligformål.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

### Konsekvens

Manglende avrenning, feil el-tilkobling og høy alder kan føre til lekkasjeskader, elektrisk risiko og plutselig havari av tanken.

### Tiltak

Det bør etableres avrenning eller lekkasjesikring, utføres forskriftsmessig el-tilkobling og vurderes utskifting av den aldrende berederen.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det er i tillegg etablert en underfordeling i kjelleretasjen som forsynes fra hovedtavlen og betjener kurser i kjellerplan.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**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.  
**2014 Kun hovedetasje og loft er totalrehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Freas AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. 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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Byggegrunn med ukjente egenskaper innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver grunnforholdene.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Grunnmuren er bygget i 1965 med drenering og fuktsikring etter datidens standard.

**Årstall:** 1965

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Mangelfull eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjoner.

Tiltak

Dreneringen bør skiftes og utvendig fuktsikring etableres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av grunnmuren.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker med eldre mur fra byggeår og pilarer under tilbygg fra 2014.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Sprekkdannelser og misfarging kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak

Grunnmuren bør undersøkes av fagkyndig for vurdering av årsak og behov for utbedring.

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmuren er oppført i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Avvikene kan føre til redusert stabilitet og fare for ytterligere deformasjoner eller kollaps.

### Tiltak

Skaden må utbedres eller muren må rives og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## **TG 2** Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med gressdekke, gangarealer og adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Vann kan ledes inn mot grunnmuren og gi risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjoner.

### Tiltak

Terrengtet bør justeres slik at fall ledes bort fra bygningen for å hindre vannansamlinger.

## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger består av avløpsrør av ukjent type og vannledning av plast (PEL) fra 1965, med septiktank og privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Konsekvens

Aldret ledningsnett kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller driftsproblemer.

### Tiltak

Anlegget bør kontrolleres jevnlig og utbedres ved behov på grunn av høy alder.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktank av glassfiber, inndelt i 3 rom.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Avvik og høy alder kan føre til lekkasjer, svekket konstruksjon eller funksjonssvikt.

#### Tiltak

Anbefaler vurdering av septiktankens tilstand og planlegging av utskifting på grunn av alder.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Nedgravd oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens

Manglende dokumentasjon og usikker tilstand kan medføre risiko for lekkasje og forurensning av grunn.

#### Tiltak

Innhent dokumentasjon på sanering eller gjennomfør kontroll/avklaring av tankens status.



## 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 bygnings sakkyndige 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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Dette punktet omfatter en overordnet kontroll av byggets og eiendommens sikkerhetsrelaterte forhold i tråd med gjeldende forskrifter og vurderingskriterier i NS 3600. Formålet er å identifisere forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Det er gjort en helhetlig vurdering av blant annet balkonger, verandaer, terrasser, innvendige og utvendige trapper samt rekkverk, høyder og åpninger som kan påvirke personsikkerheten. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og det elektriske anlegget vurdert på et overordnet nivå basert på tilgjengelig informasjon.

# Tilstandsrapport

I tillegg er det sett på forhold knyttet til forstøtningsmurer og terreng rundt bygningen, samt eventuell risiko for flom- og rasfare. Eventuelle avvik som er registrert, beskrives med forklaring av mulig konsekvens, uten bruk av tilstandsgrader i denne delen av rapporten.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

### Konsekvens

Manglende eller for lave sikringer kan føre til økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

### Tiltak

Det bør monteres nødvendige rekkverk og håndløpere samt utbedre sikring på forstøtningsmur for å redusere fare for fall og ivareta sikkerhet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

300 m<sup>2</sup>/276 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, 5 Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 6 Bod, 2 Trapperom, TV-stue, Hobbyrom, Kjølerom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

3 500 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

**Områdescore**  
Estimert basert på prisenivå og transaksjonsfrekvens i området

**Kommunescore**

**Scoring**

- Rød: 0-3 (Lav)
- Gul: 4-10 (Medium)
- Grønn: 11-20 (Høy)

**Legg til eiendomsinfo**  
Få oppdatert verdilvurdering basert på egen informasjon om boligen Data oppdatert av deg

**Detaljer boenhet** Redigert av bruker

Boligtype	Enebolig	Etasjer	3
Primærrom	229	Byggeår	1965
Bruttoareal	---	Antall rom	23
Bruksareal	300	Eksternt bruksareal	24
Innglasset bruksareal	---	Internt bruksareal	276
Åpent areal	---	Antall soverom	4
Tomteareal	1871.70	Antall bad	1
Etasje	---	Energieffektivitet (A - G)	---

**Sammenlignbare salg: 4 143 780 Kr (13 812 kr/m<sup>2</sup>)**

Lav **Medium** Høy Kun valgte  + Legg til fra markedsaktivitet Vis i kart

<input type="checkbox"/>	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M <sup>2</sup> -pris	Byggeår	Type	Avstand	Megler	Detaljer
<input type="checkbox"/>	Nordsiveien 202	177	01-02-2026	3 600 000	2 920 000	16 497	1983	Enebolig	6.5 km		
<input checked="" type="checkbox"/>	Bjørnslettveien 2	166	04-07-2023	2 400 000	2 680 000	16 144	1969	Enebolig	7.2 km	---	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nordsiveien 81	226	03-06-2024	3 100 000	3 600 000	15 929	1951	Enebolig	7.3 km		
<input checked="" type="checkbox"/>	Brekka 18	254	04-10-2024	3 400 000	3 690 000	14 527	1984	Enebolig	7.7 km	EiendomsMegler 1	
<input checked="" type="checkbox"/>	Øyjordveien 4	333	03-04-2023	4 400 000	4 820 000	14 474	1967	Enebolig	8.5 km	---	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nordsiveien 93	262	04-09-2023	2 600 000	2 920 000	11 145	1964	Enebolig	7.2 km	---	
<input checked="" type="checkbox"/>	Storveien 98	168	19-02-2025	1 900 000	1 790 000	10 654	1950	Enebolig	8.4 km	EiendomsMegler 1	

Oppdragsnr.: 21718-1014

Befaringsdato: 12.03.2026

Side: 34 av 41

65

## Beregninger

### Årlige kostnader

Privat vannverk	Kr.	9 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	460 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>460 000</b>

#### Kommentar

Tomteverdien er satt etter en samlet vurdering av størrelse, beliggenhet og gjeldende markedsnivå i området.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 100 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

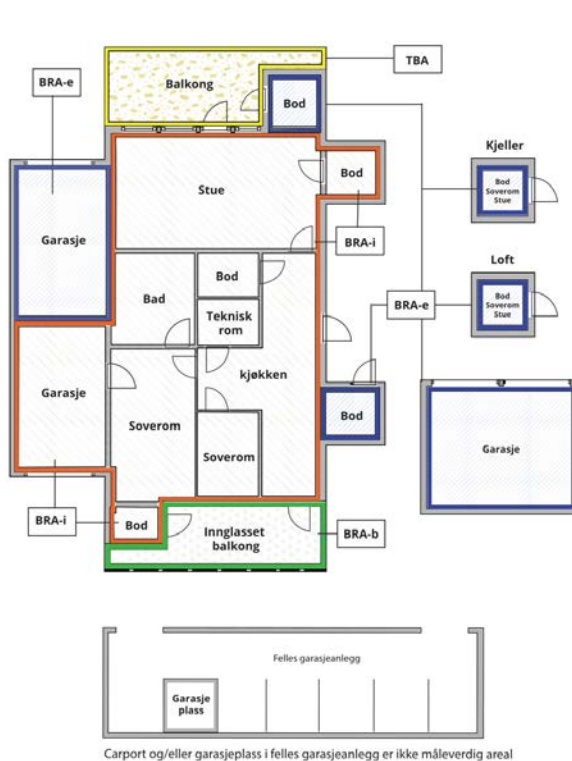
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	60			60	
Etasje	139			139	47
Kjeller	77	24		101	
<b>SUM</b>	<b>276</b>	<b>24</b>			<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>300</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Etasje	Entré, stue/kjøkken, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod, trapperom, tv-stue		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, hobbyrom, kjølerom	Garasje	

## Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Soverom oppe har ingen verandadør til balkong. Kjelleretasjen har rom som er endret fra s-rom til p-rom. Mindre fasadeendring balkongdør og vindu. Eks. pipe til tidligere fyrrom er revet i sin helhet i hovedplan. Det er bygget terrasse i tilknytning vaskerom i hovedplan.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er observert tiltak som kan fremstå som søknadspliktige, herunder endret bruk av rom og enkelte bygningsmessige endringer. Det anbefales at tiltakene avklares med kommunen for å avdekke eventuell manglende byggesaksbehandling.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Veronica Jakobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	22	38		0	1871.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rabbåsveien 150

### Hjemmelshaver

Jakobsen Veronica

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rabbåsveien ligger i et etablert bolig- og byggeområde i åsen nord for Sørreisa sentrum. Området består hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse med enkel adkomst via lokalvegnettet, og terrengforholdene preges av slak til moderat stigning opp fra dalbunnen. Kartdata viser at Rabbåsen og tilhørende veier ligger i et høyereliggende område med bebyggelse omgitt av natur- og skogsområder mot øst og nord.

### Adkomstvei

Adkomst skjer via offentlig vei helt fram til området rundt eiendommen. Rabbåsveien fremstår som en ordinær lokal boligvei med helårs adkomst, beliggende i tilknytning til det offentlige vegnettet i Sørreisa. Kartdata viser sammenhengende kjørbare adkomst via Rabbåsveien, som ligger i åsen nord for sentrum.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Tilkoblingen skjer via fellesanlegg, og drift og vedlikehold reguleres av vannverkets egne bestemmelser.

### Tilknytning avløp

Avløpet er basert på privat løsning med egen septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan utslippet videre håndteres.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål med spredt boligbebyggelse. Det foreligger ingen detaljreguleringsplan for eiendommen.

### Om tomten

Tomten er skrående og opparbeidet med gårdsplass, adkomst og naturlig vegetasjon. Terrenget består av fast grunn med ordinære bruksmuligheter for boligformål. Eiendomsgrensene følger matrikkelens registreringer.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er hjemlet til Veronica Jakobsen (f. 03.10.1982), som fikk hjemmel vederlagsfritt den 09.06.2022. På eiendommen er det tinglyst tre pantedokumenter: et pant til Eika Boligkreditt AS fra 27.06.2022 på kr 1 800 000, samt to pant til Sparebanken Narvik, ett fra 27.06.2022 på kr 600 000 og ett fra 26.02.2026 på kr 700 000. Det fremgår at eldre dokumenter fra manuell grunnbok og servitutter på avgivereiendom ikke er overført til denne utskriften. Matrikkelenheten ble opprettet 24.09.2004 ved fradeling fra gnr. 22, bnr. 13, og har senere gjennomgått omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer i 2020 og 2024.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Skjøte	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	21.08.2013		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	
3	15.04.2026	
4	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN



# 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

Veronica Jakobsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rabbåsveien 150

9310 Sørreisa

5526-22/38/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Vidar Furøy

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislagt gulv og vegger, nytt tak, toalett, badekar og innredning

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Renovert bad, med varmekabler, fliser å vegger og tak.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Liten lekkasje på tak på soverom tilbygg.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bertheussen Blikkenslager

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt nytt beslag

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Ferdighus AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering og påbygg av hovedetasje og loft.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Freas Finnsnes

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring og installasjon av nytt sikringsskap i forbindelse med renovering av bolig.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygd i 1986 og totalrenovert i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

søkt kommunen om utbygging

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Nye soverom på loftet i forbindelse med totalrenovering i 2014



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

søkt om utbygging

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Privat vannverk. Kostnader i forbindelse med vannverket fordeles mellom pr i dag 4 husstander.

---



## 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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5526 - SØRREISA  
Gårdsnummer: 22  
Bruksnummer: 38

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.03.2026 kl. 21:09  
Produsert av: Marte Synøve Løvaas  
Attestert av: Sørreisa kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 23.09.2004  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 22 / 38	1 871,7 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		031082	JAKOBSEN VERONICA		RABBÅSVEIEN 150 9310 SØRREISA	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		031082	JAKOBSEN VERONICA		RABBÅSVEIEN 150 9310 SØRREISA	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7666179	627295		1 871,7 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	5526 - 22/38				
							Omnummerert fra:	5419 - 22/38				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	5419 - 22/38		
		Omnummerert fra:	1925 - 22/38		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	23.09.2004				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 22/13	-1 872,6	
		Mottaker	1925 - 22/38	1 872,6	

#### Adresser

Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Rabbåsveien	1064	150 EUREF89 UTM Sone 33 7666171 627301	Grunnkrets: 0201 Storlia-Rabbås Stemmekrets: 1 Sørreisa Kirkesokn: 11030401 Sørreisa Postnr.område: 9310 SØRREISA Tettsted:	Nei

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 141 053 124	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	303,4	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7666173 Øst: 627301	Bruksareal totalt:	303,4	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

#### Etasjer

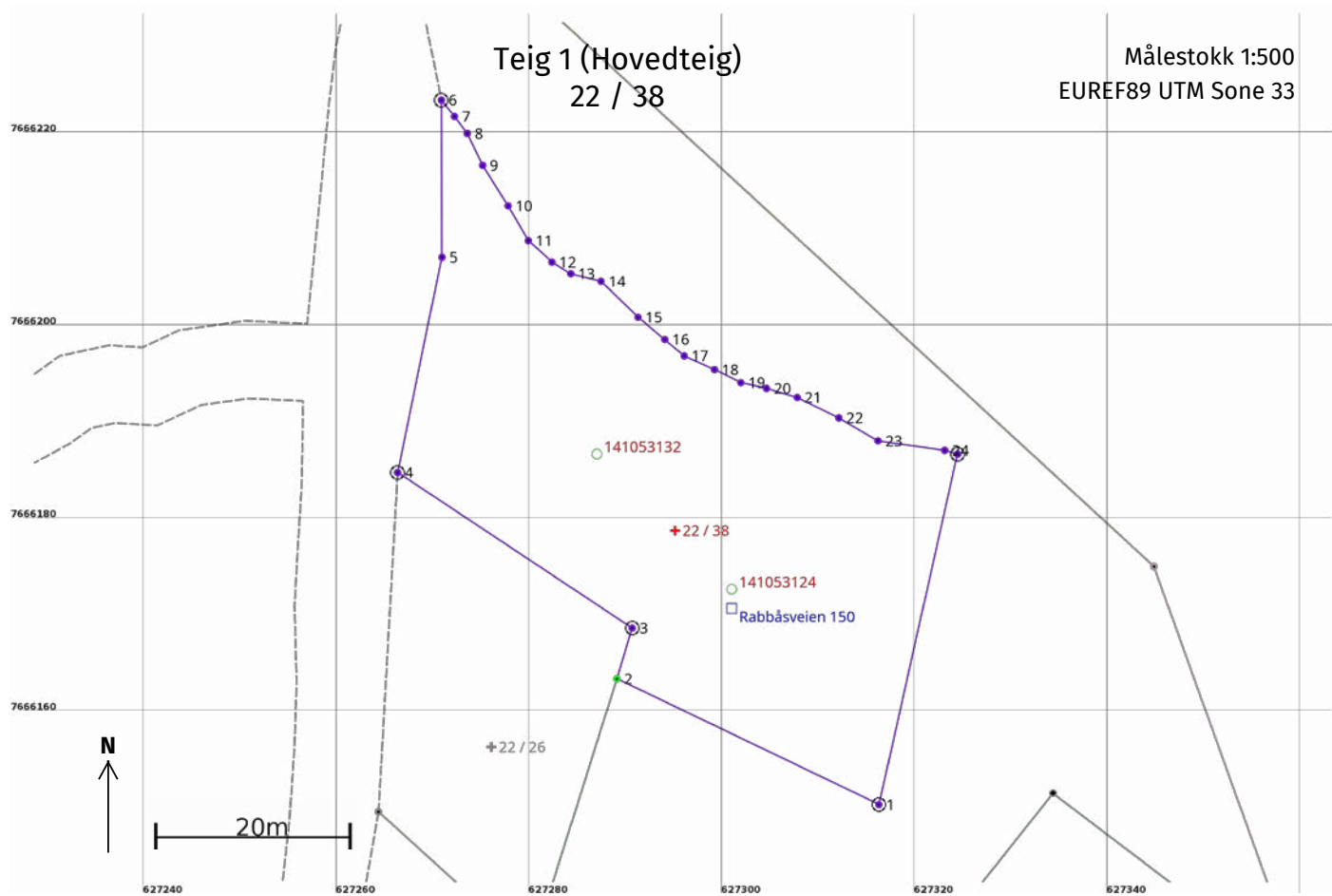
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	132,4	0	132,4	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	115	0	115	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1064 Rabbåsveien 150	H0101	Bolig	0	0		0	0	22/38
<b>Bygningsnr:</b>	141 053 132	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7666187 Øst: 627287	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
<b>Bruksenheter</b>								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/38





02.03.2026 21:09

Matrikkelbrev for 5526 - 22 / 38

Side 6 av 8

## Areal og koordinater

Areal: 1 871,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7666179

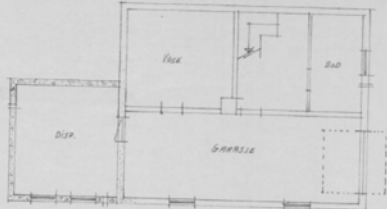
Øst: 627295

### Grensepunkt / Grenselinje

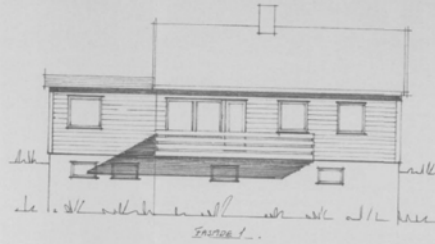
### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7666150,67	627316,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 30,15	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
2	7666163,72	627289,07		Geometrisk hjelpепunkt 5,48	10 Terrengmålt	10	
3	7666168,96	627290,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 29,19	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
4	7666185,09	627266,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 22,78	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
5	7666207,40	627270,94		Ukjent 16,29	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
6	7666223,69	627270,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 2,17	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
7	7666222,00	627272,24		Ukjent 2,20	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
8	7666220,24	627273,56		Ukjent 3,67	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
9	7666216,94	627275,16		Ukjent 4,96	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
10	7666212,74	627277,79		Ukjent 4,18	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
11	7666209,13	627279,90		Ukjent 3,31	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
12	7666206,90	627282,34		Ukjent 2,30	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
13	7666205,70	627284,30		Ukjent 3,24	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	

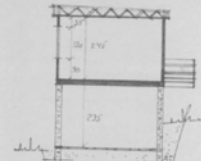
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7666204,91	627287,44	5,35	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
15	7666201,18	627291,28	3,60	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
16	7666198,88	627294,05	2,63	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
17	7666197,18	627296,06	3,45	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
18	7666195,76	627299,20	3,06	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
19	7666194,40	627301,94	2,71	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
20	7666193,81	627304,59	3,33	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
21	7666192,87	627307,78	4,81	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
22	7666190,75	627312,10	4,71	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
23	7666188,37	627316,16	6,99	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
24	7666187,39	627323,08	1,39	Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	
25	7666187,00	627324,41	37,24	Jord Offentlig godkjent grensemerke	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	36	



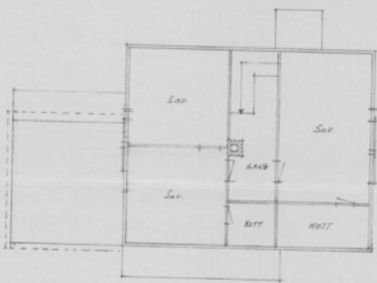
PLAN KILDE



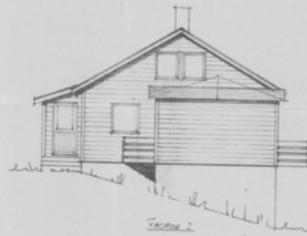
FASADE 1



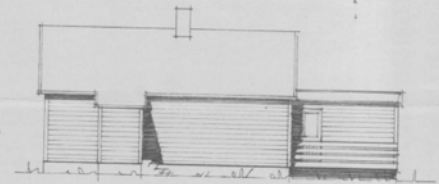
SNITT 1-2



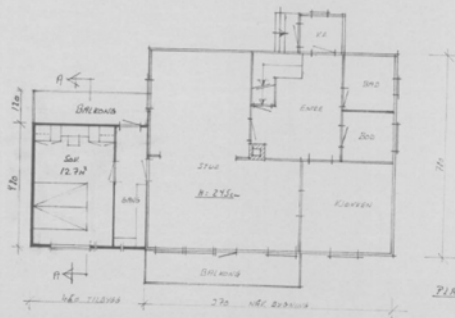
PLAN 2. ELL



FASADE 2



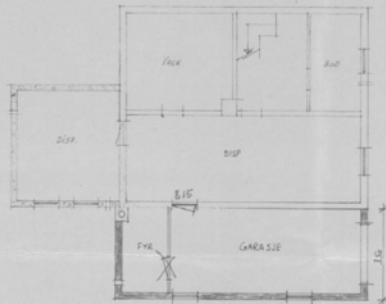
FASADE 3



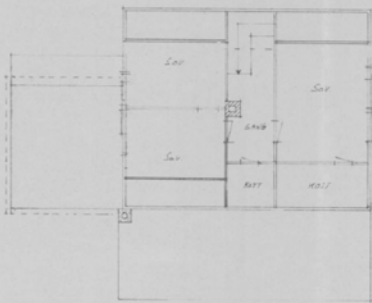
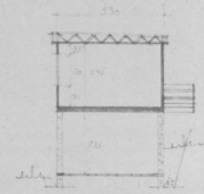
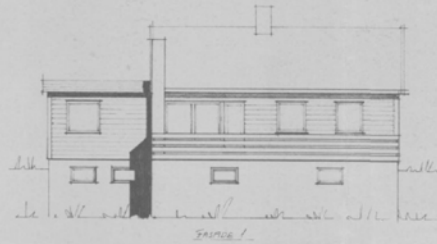
PLAN 1. ELL

BYGGEMELDING OG GODKJENT  
 I SØRSKEDS BYGGEMELDINGSD  
 DATO 12.5.39 SÆK NR. 40/33  
 Edg. Hansen

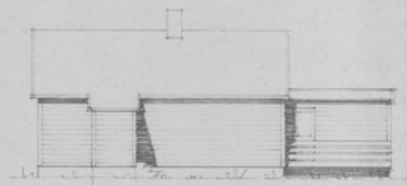
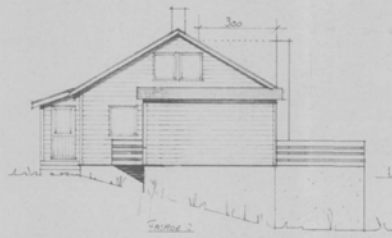
UTVISELSE AV BOLID, EDVARD PEDERSEN			
Ejendomsnr.	Byggetype	Træk	Placering
2.9-72	44		1.60
Konstruktør	Byggherre	Byggeselskab	
FASADE, PLAN OG SNITT			Erklæring for
			Erklæring af:
			Konst. 12.2.39
Tegning		Beregning	



Kjeller

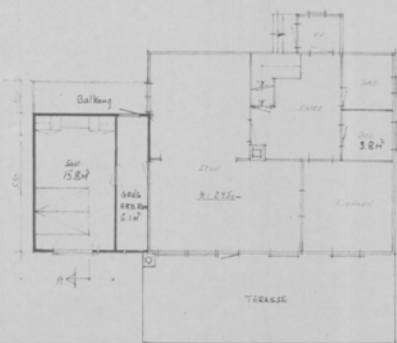


2. etage

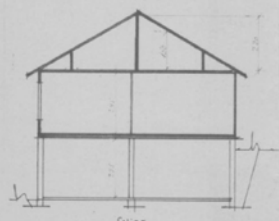


FRONT 3

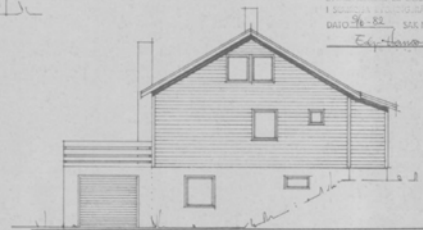
BYGGEREGULERING OG ODDENSTAD  
 1. BILLAGG  
 Dato: 26.05.82, Side nr. 144/82  
 Ed. Hansen



1. etage



SNITT

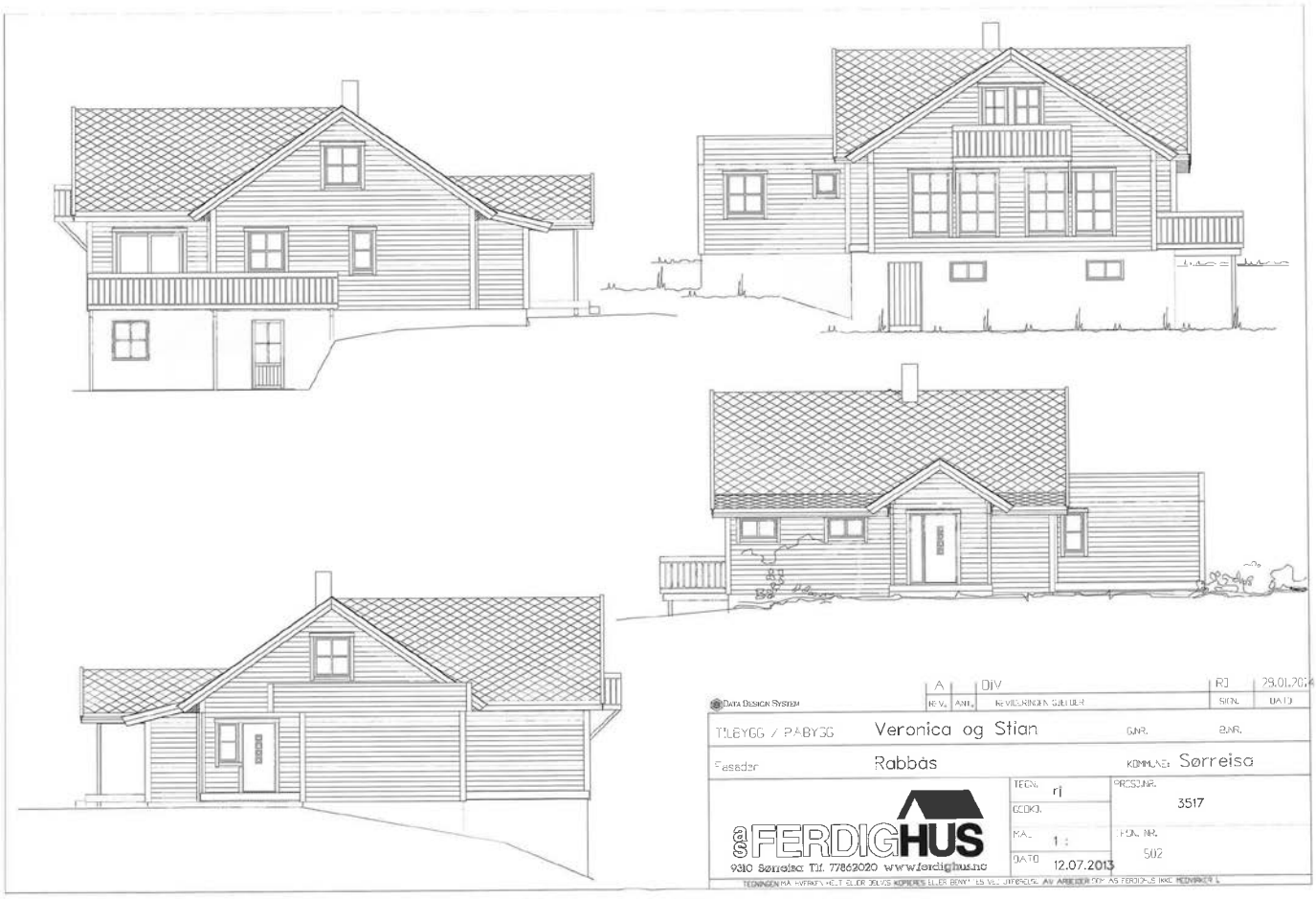


UTVIDELSE AV BOLIG, EDVARD PEDERSEN

Dato: 2.9.72	Konst. Tegner: E.P.	Trakt: 1/60	Plottet: 26.05.82	TILBYGG GARASJE M. FØRSTEN
Kontrakt:	Bygg. Nr. 144/82	Side nr. 144/82	Side nr. 144/82	Bj.
TASADER, PLAN OG SNITT		Etablering nr. 144/82		
Bygning:		Bygning:		

1. etage tilbygg 22,2 m<sup>2</sup>

Stat. van. av. 1968, 1970, 1972, 1974, 1976, 1978, 1980, 1982



Data Design System		A	DIV	RJ	29.01.2013
RE: VÅ	ANT: 1	REVISJONEN: GJELDER		SIGN:	DATO
TILBYGG / PÅBYGG	Veronica og Stian		GNR.	BMR.	
Fase: 01	Rabbås		KOMMUNE: Sørreisa		
 <b>FERDIGHUS</b> 9310 Sørreisa Tlf. 77862020 www.ferdighus.no		TEGN:	rf	PROSJEKT:	
		EGNET:		3517	
		SKALA:	1 :	F.S. NR.	
		DATO:	12.07.2013	502	
<small>TEGNINGEN ER HVERTS HJELT ELLER 3/125 KOPISER ELLER BOMÅL. LES VEL JERES OG AV ARBEIDEN. TIL: AS FERDIGHUS INNE. HVERKUNSTEN L.</small>					



DATA DESIGN SYSTEM		A	DIV	RJ	23.01.2014
TLBYGG / PABYGG	Veronica og Stian	RE.V.	ANM.	REVIDERINGER/GJELLER	SIGN. DATO
Plener	Rabbås	KJEMPE: Sørreisa		GJ.R.	B.N.R.
 9310 Sørreisa TEL: 77862020 www.ferdighus.no		LEGAL	RJ	PROSJEKT	3517
		GRUNN		TEK. NR.	
		MAL	1 : 100	DATA	501
		DATA	12.07.2013		
<small>TEKNIKKEN PÅ KORTER, KJ. T. ELLER ØVRIG RELEVANT LØSNING ER TILBEHØR AV ARBEIDET SØTT AV FERDIGHUS NOR. KORTVERKER L.</small>					

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
NYMO , RABRÅS				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Tilbygg	bolig	14/3-77	12/5-77	49/77
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Edvart Pedersen	Rabrás , 9310 SØRREISA.			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
— — — — —	— — — — —			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
— — — — —	— — — — —			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Ingen

Sted og dato	Stempel
Sørreisa   12/10-77	Edv. Hansen Underskrift

Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggeløyvemyndighet  

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

<b>Kommune</b>
Sørreisa kommune Storveien 20
9310 Sørreisa

## Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

<b>Ansvarlig søker (navn, adresse)</b>	<b>Tiltakshaver (navn, adresse)</b>
AS Ferdighus Nordsiveien 11 9310 Sørreisa	Stian og Veronika Jakobsen Rabbås 9310 Sørreisa

<b>Ferdigattest er gitt for</b>				
Eiendom/adresse Rabbås	Gnr. 22	Bnr. 38	Festenr.	Seksjonsnr.

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltakets/byggets art Tilbygg bolig		
Vedtatt gjort av Bygningsjefen i Sørreisa	Vedtatt dato	Saksnr.
Dato sluttkontroll 01.10.2014	Kontrollansvarlig AS Ferdighus v/ Eirik Sørensen	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksending krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).		

Merknader



<b>Underskrift</b>		
Sted Sørreisa	Dato 01.10.2014	Stempel/underskrift Arvid Johansen

<b>Kopi sendt til</b>		
Funksjon	Navn	Adresse



## Rabbåsveien 150

Dato: 02.03.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



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.

## Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</i>
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig



Adresse

**Rabbåsveien 150, 9310 SØRREISA**

Dato for energimerking

**26.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-275470**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**141053124**

Gårdsnummer

**22**

Bruksnummer

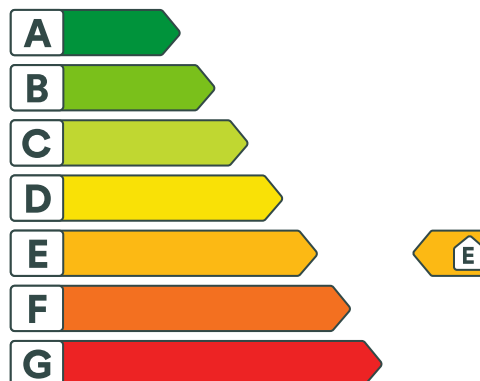
**38**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1965**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**276,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**199,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**266,19 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**359,81 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**77 600 kWh**



## Rabbåsveien 150, 9310 SØRREISA



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

# Nabolagsprofil

Rabbåsveien 150

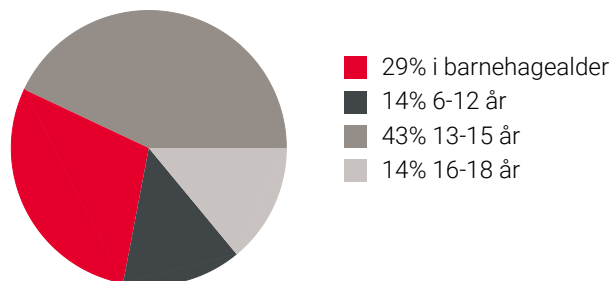
## Offentlig transport

🚏 Rabbåsen	2 min 🚶
Linje 300, 303	0.1 km
✈️ Bardufoss lufthavn	17 min 🚗

## Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚗
126 elever, 11 klasser	9.5 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	10 min 🚗
260 elever, 21 klasser	9.5 km
Bardufoss videregående skole	19 min 🚗
500 elever	20.1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	24 min 🚗
270 elever, 11 klasser	23.8 km

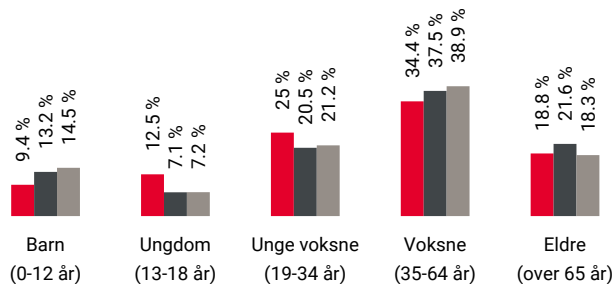
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Storlia-rabbå...	64	40
🏠 Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	10 min 🚗
67 barn	10.4 km
Brekka barnehage (1-5 år)	11 min 🚗
49 barn	10.1 km
Bjørkli private barnehage (0-5 år)	14 min 🚗
13 barn	13.7 km

## Dagligvare

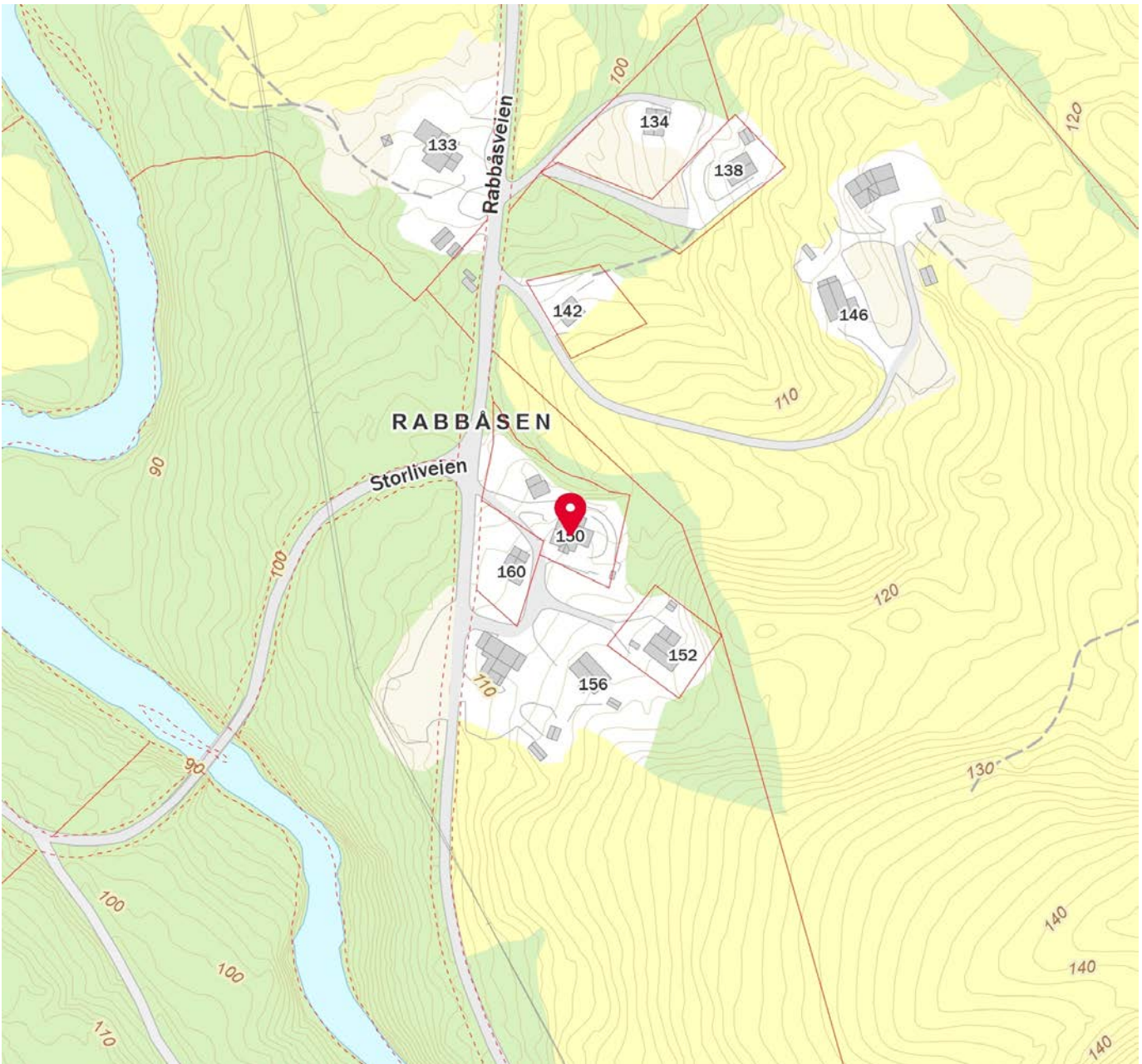
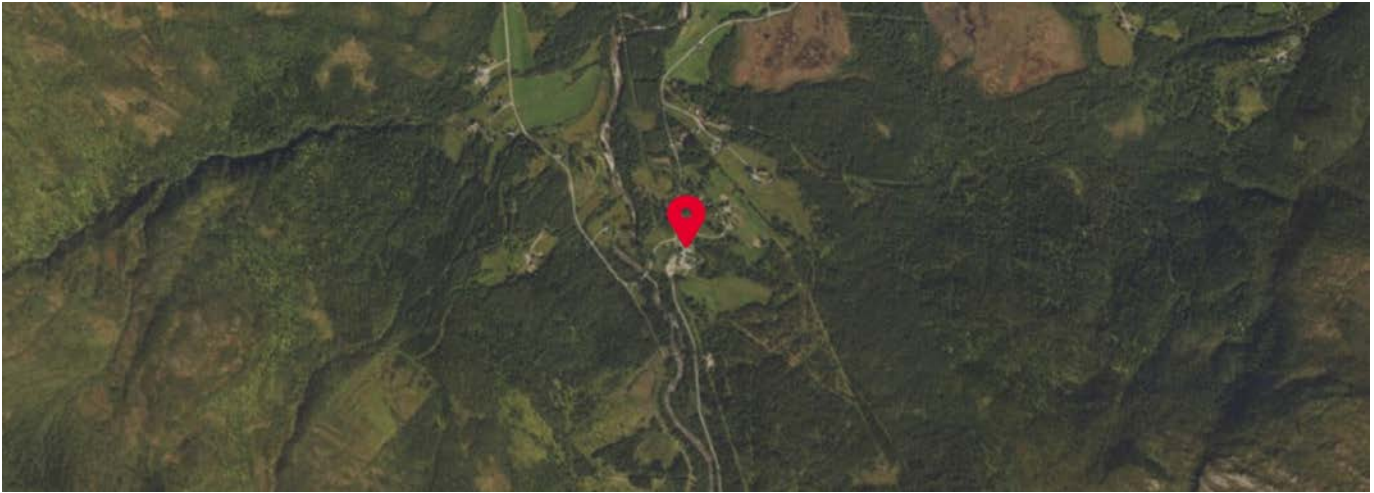
Coop Extra Sørreisa	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord	9.9 km
Rema 1000 Sørreisa	10 min 🚗
PostNord	9.6 km

## Sport

⚽ Sørreisa stadion	10 min 🚗
Fotball	9.5 km
⚽ Sørreisa sentralskole	10 min 🚗
Aktivitetsshall, ballspill, fotball	10 km
🏊 Feel24 Sørreisa	9 min 🚗
🏊 Sørreisa Tøy & Bøy	9 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rabbåsveien 150  
9310 SØRREISAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tine FredriksenTelefon: 469 65 418  
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre