



ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Enebolig Sigerfjordveien 417  
2 750 000,-



Prisantydning:	2 750 000,-
Verditakst:	2 750 000,-
Byggeår	1962
Ligningsverdi	
Primærbolig:	687 500,-
Sekundærbolig:	2 750 000,-
Bebyggelsen:	Enebolig, 3 stk uthus/uteboder
P-rom	177 m <sup>2</sup>
Bruttoareal:	222 m <sup>2</sup>
Salgsoppgave av:	04.09.2024
Tomteareal:	1772,3 m <sup>2</sup>







# Viktig informasjon

## Eiendom

Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og beplantning. Strandlinje. Parkeringsplass og gangvei med grus/ singel.

## Eiendomsbetegnelse

Gnr 4 bnr. 200 og Gnr 4 bnr 359 i Sortland kommune

## Eier

Siv May Jensen  
Lise Weronika Antonsen  
Caroline Kristensen  
Hans-Jørgen Kristensen  
Stig Petter Kristensen  
Janne Grethe Løkvoll

## Prisantydning

kr 2 750 000,-

## Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kr. 500,-.

Samlede omkostninger utgjør kr 69 250,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 500,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

## Boligtype

Enebolig

## Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Bygningen fremstår generelt med vedlikehold og påkostningsbehov.

Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad fra byggeår.

## UTVENDIG

Taktekking (TG 2)

Taktekking med stålplater med ukjent alder.

Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist rust på takplatene.

Stålplatetekking er montert på opprinnelig taktekking av bølgeeternitt uten undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Tiltak med håndtering av asbestholdige materialer skal utføres iht. gjeldende forskrift.

Nedløp og beslag (TG 2)

Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøstopperbeslag.

Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

De er montert stige på tak uten typegodkjenning for fastmontering på tak.

Takrenner og nedløp på altan i 2. etasje er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør undersøkes om takstige med infesting er godkjent for fastmontering på tak. Nærmere undersøkelse av kommunal myndighet anbefales.

Det bør monteres takrenne på tak over hovedinngang.

Veggkonstruksjon (TG 2)

Yttervegger er utført som trekonstruksjon, i utførelse og

isolasjonsmengde iht. byggeår.

Utvendig kledning med eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Tiltak med håndtering av asbestholdige materialer skal utføres iht. gjeldende forskrift.

Takkonstruksjon/Loft (TG 2)

byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe, fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet. Ved befaringen er materialene uttørket.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er registrert stedvis manglende isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen fungerer med dagens bruk og manglende dampsperre. Det er ikke påvist fuktskader i konstruksjonen. Ved endring av dagens forutsetninger ( herunder bruksendring av underliggende rom, isolering av himling eller ventilering av kaldloft) kan skader oppstå. Isolasjon bør utbedres.

Vinduer (TG 2)

Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. og 2. etasje.

Vindu med koblede og enkle vindusglass i kjeller og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Viktig informasjon

Det er registrert avvik ved de fleste vindu i boligen, herunder nevnes:  
betydelig antall punkterte vindusglass, sprekk i vindusglass, råte i vinduskarm, slitasje i hengselsystem som medfører at vindu er vanskelig å åpne/lukke, karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket samt avvik i utvendige innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av betydelig antall vindu i boligen.

Tiltak med vinduer bør også ses i sammenheng med modernisering av hele fasader.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Dører (TG 3)

Malt ytterdør i 2. etasje og i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag

over og under dørene.

Dørene har oppsvulmet/skadet treverk, fuktøk indikerer høy fuktighet i trevirket.

Det er åpent ut mellom dørbord og karm og dører går tregt.

Det er gjenværende arbeid med innsettsdetaljer på kjellerdør og dørvrider er løs.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører bør skiftes.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører fare for fukt inn i

konstruksjonen, fuktoppbygg i treverk og nedsatt levetid.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Dører - 2 (TG 2)

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate, beskyttet plassering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater på hovedinngangsdøren er slitt og

forventet brukstid oppbrukt på døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger (TG 2)

Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Altan 2. etasje (TG 3)

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.

Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med glassfiber med malt

overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ved fuktøk stedvis høy fuktindikasjon i konstruksjonen. Dette er tegn på utetthet i tekkingen.

Takkonstruksjonen over inngangspartiet har ingen synlige ventiler eller

spalteåpninger i tak-kasser som tilsier at

konstruksjonen har

tilfredsstillende lufting.

Konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke mulig å bekrefte uten at det gjøres inngrep i konstruksjonen.

Erfaringsmessig er slike konstruksjoner ofte utført uten tilfredsstillende

lufting og med damp tett taktekk, og har derfor stor risiko for skjulte

kondens-/råteskader.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

og innfesting av rekkverk

mot vegg er løsnet.

Løse trefliser som ligger på tekkingen er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tekkingen må skiftes og rekkverket må utbedres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på skjulte konstruksjoner.  
Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper (TG 3)

Trapp fra altan til terreng.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Overflater (TG 2)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg og laminat

på gulv, malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje og stedvis skader samt merker etter tidligere plassbygde skap og innredninger.

Det er kjellerbod påbegynt riving av overflater, arbeid er ikke ferdigstilt.

Det er også registrert stedvis knirk i enkelte rom.

Eier opplyser at det har vært to større vannlekkasjer fra kjøkken/bad i 2.

etasje, ned gjennom bad og kjøkken i 1.

etasje og videre ned i kjeller.

Konstruksjoner har ikke vært åpnet opp.

Utbedring er kun utført ved

sparkel og maling av himling i kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av

innvendige flater.

Det er registrert avvik i overflater og skade i skjulte konstruksjoner kan

ikke utelukkes grunnet tidligere lekkasje fra 2. etasje og ned i

underliggende rom. Tiltak kan ikke avklares

# Viktig informasjon

før overflater rives.

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG 3)

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht.

byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i soverom og

gang i 1. og 2. etasje samt i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon (TG 2)

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er

definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og Ildsted (TG 2)

Teglsteinspipe fra byggeår, kombiovn i stue i 2. etasje og vedovn i stue i

1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige, kjøkkeninnredning

er montert mot pipe.

Treverk ligger mot pipe på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG3 generes av kjøkkeninnredning er montert mot pipe.

Kostnadsestimat hensyntar kun fjerning av innredning mot pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng (TG 2)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod under terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon.

Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller

vurderes kun egnet som grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn. Innvendig

utlekting av grunnmur og tilfarergulv i trekonstruksjon er generelt å anse som utsatte konstruksjoner med øket risiko, og det anbefales generelt å foreta jevnlig kontroll.

Krypkjeller (TG 3)

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del av kjelleren.

Det er betonggulv i krypkjeller som er synlig fra inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller. Krypkjelleren er vurdert fra liten åpning/inspeksjonsluke i gulv. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste

bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellerer på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik

som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell

befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales derfor at en er

oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst

med hjelp av en fagkyndig.

Det er svikt i kjellergulv i hobbyrom, dette er en indikasjon på skade i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for

tiltak med bjelkelag og/eller understøttelse av bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper (TG 2)

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2.

etasje, med utførelse iht.

byggeår.

# Viktig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfesting av håndløper er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak med innfesting av håndløper.

Innvendige Trapper -2 (TG 3)

Boligen har malt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht.

byggeår.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen.

Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskriftskrav

til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og åpninger mellom trinn i

innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Nedre del av trapp har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Nedre del av trapp må rettes opp.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører (TG 2)

Boligen har vesentlig malte slette dører og enkelte profilerte og finerte dører.

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

- Lokal utbedring må påregnes.

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generelt:

Bad fra ca. år 2000 iht. opplysning ved befaring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran/sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk

etter dagens krav (tett våtsone).

Overflater vegger og himling (TG 2):

Veggene har baderomsplater og

våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert iht.

monteringsanvisning/teknisk

godkjenning i våtsone.

Overflate på våtromsbelegg er svidd i

forbindelse med lodding av

vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og badet vil

fungere i normal brukssituasjon

med dette avviket så lenge dusjkabinett er

montert. Ved en eventuell

lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

Ved renovering, påse at alle forhold med

tettesjiktet, våtsone, sluk,

rørlegg mv. dokumenteres.

Overflater gulv (TG 3):

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk i våtrommet og

lekkasjevann vil dermed ikke

kunne ledes til sluk.

Rørgjennomføringer i gulvbelegg er ikke

fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett, og badet vil fungere i normal

brukssituasjon med dette avviket.

Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

Ved renovering, påse at alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk,

rørlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnad må ses i sammenheng med

konstruksjonen "Sluk, membran og

tettesjikt".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt (TG 3)

Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt

på gulv og

våtromsbelegg og baderomsplater som

tettesjikt på vegg.

Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.

som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er påvist tegn på utettheter på

våtrommet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Våtrommet har ingen sluk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt

rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i

konstruksjoner.

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran

utbedring/utskifting.

Våtrommet vil ikke tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone).

Våtrommet står foran full utskifting innen

rimelig tid.

Det er montert dusjkabinett og badet vil

fungere i normal brukssituasjon

med dette avviket så lenge dusjkabinett er

montert. Ved en eventuell

lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli

skadet.

Ved renovering, påse at alle forhold med

tettesjikt, våtsone, sluk,

# Viktig informasjon

rørlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning (TG 2):

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne.

Dette kan skyldes feil på flottøren.

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Ventilasjon (TG 2):

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilleggende konstruksjoner våtrom (TG 0):

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Hulltaking er foretatt i gang

tilstøtende våtsone under

baderomsinnredning.

KJELLER > VASKEROM

Generelt:

Vaskerom fra ca. år 2000 iht. opplysning ved befaring.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran/sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk

etter dagens krav (tett våtsone).

Overflater vegger og himling (TG 2):

Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

Beleggskjøter er ikke tette. Avvik i våtsone ved vannutkaster.

Det er ikke montert dør mot gang. Det er åpen passasje mellom

rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med kjøter og gjennomføringer må påregnes.

Overflater gulv (TG 3):

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mofall).

Det er ingen oppkant på belegg ved passasje mot gang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt (TG 3):

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på uttetheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og

membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifning.

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning (TG 1):

Rommet har opplegg for vaskemaskin med åpent avløpsrør til sluk.

Ventilasjon (TG 3):

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilleggende konstruksjoner våtrom (TG 0):

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

2. ETASJE > BAD

Generelt (TG 3):

Bad fra byggeår.

Bad utført med malt glassfiber på gulv, malt strie på vegg og slett tak.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i

# Viktig informasjon

våtsonen på rommet.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i dusjsone. Løsningen og byggematerialet er uegnet.

Det er eldre soilsluk uten klemring. Det er ikke tilfredsstillende

membran/tettesjikt på våtrommet og det er utetthet i rørgjennomføring

i våtsone på gulv og vegg.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 0):

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt i soverom vegg ved tilstøtende toalett.

Fuktvotemåling (vekt%)

i konstruksjonen ble målt til 10.

## 1. ETASJE > BAD

Generelt (TG 3):

Bad fra byggeår.

Bad utført med malte metallplater på gulv, malt strie på vegg og slett tak.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter

dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i dusjsone. Løsningen og byggematerialet er uegnet.

Det er eldre soilsluk uten klemring. Det er ikke tilfredsstillende

membran/tettesjikt på våtrommet og det er utetthet i rørgjennomføring

i våtsone på gulv og vegg.

Det er i egenerklæring opplyst om lekkasje fra toalett.

Rommet har kun naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom (TG 0):

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Hulltaking er foretatt i soverom

tilstøtende vegg ved toalett.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning (TG 1):

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette

fronter, bl.a. inneholdende

benkeplate med nedfelt vask, overskap og

underskap. Utstyrt med

frittstående hvitevarer, herunder komfyr og

oppvaskmaskin.

Avtrekk (TG 3):

Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Bryter på avtrekksvifte virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Overflater og innredning (TG 1):

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og normal bruksslitasje.

Stålbeslag med kummer og laminat

benkeplate. Utstyrt med

oppvaskmaskin.

Avtrekk (TG 1):

Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger (TG 2):

Vannledninger utført med kobberør, vesentlig fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i bad i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at

mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er

passert. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifning av rør.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget

dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør (TG 2):

Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i

ettertid. Synlige avløpsrør av

metall og plast. Metallsluker i 1. og 2. etasje.

Plastsluk i vaskerom i

underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at

mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er

passert. Det er nå ingen symptomer på

funksjonssvekkelse, men vær

# Viktig informasjon

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Forventet brukstid er passert på vesentlig del av innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpslufting bør føres over tak.

Ventilasjon (TG 2):

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre WS-installasjoner (TG 1):

Varmepumpe, luft-til-luft, i stue i 1. etasje.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank (TG 2):

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning

eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg (TG 3):

Normal elektrisk installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid.

Det er to sikringskapskap med skrusikringer i boligen. Plassert i entré i 1. etasje og i gang i 2. etasje.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?

Ja

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

Ja

Opplysning iht. eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Spørsmål til eier

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør

det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med innfesting av enkelte koblingspunkt og ledninger.

Det er påvist løse kabler/stikkontakter.

Kursfortegnelse er ikke iht.

antall sikringer. Kabelinnføring i sikringskapskap er ikke tett.

Inntak og sikringskapskap

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold (TG 3):

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600.

Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig

myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En

bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røkvarslere i 1. og 2. etasje.

Brannslukningsapparat i 1. og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst

Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller

# Viktig informasjon

er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimert: Under 10 000

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra byggeår. (TG 2):

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter (TG 2):

Murt grunnmur med betongstein, utvendig malt og innvendig påliggende trekonstruksjon i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkeformasjoner bør observeres jevnlig. Ved endring av sprekker bør tiltak vurderes.

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold (TG 3):

Eiendommen ligger i skrått terreng, med hellende terreng mot bolig på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
  - Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av

overflatevann mot boligen bør tiltak vurderes.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger (TG 2):

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Alder og materiale på utvendig avløpsrør er ikke kjent.

Vanninntak i boligen av plast. Alder og materiale på utvendig vannledning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og beplantning. Parkeringsplass og gangvei med grus/ singel.

Strandlinje.

## Innhold

Av primærrom inngår: 3 bad, 4 gang, 2 kjøkken, 2 stuer, 4 soverom, entré og vaskerom.

Av sekundærrom inngår: uinnredet kjellerrom, 3 boder, , hobbyrom, kryperom, uinnredet loft

## Bebyggelsen

Enebolig, 3 stk uthus/uteboder

## Arealbeskrivelse

Enebolig:

BRA: 222 m<sup>2</sup>

P-ROM: 177 m<sup>2</sup>

S-ROM: 45 m<sup>2</sup>

## Byggeår

1962

## Antall soverom

4 soverom

## Parkering

Parkering på gårdsplass

## Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

## Byggemåte

Enebolig - Byggeår 1962

UTVENDIG

Taktekking med stålplater med ukjent alder. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøstopperbeslag.

Yttervegger er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Utvendig kledning med eternittplater.

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og

isolasjonsmengde iht. byggeår.

Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2-

og 3-lags glass i 1. og 2. etasje.

Vindu med koblede og enkle vindusglass i kjeller

og hovedinngang.

Hovedinngangsdør i trekonstruksjon med lakkert overflate.

Malt ytterdør i 2. etasje og i kjeller.

Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedinngang og terreng.

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.

# Viktig informasjon

Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med glassfiber med malt overflate.

## INNSENDIG

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg og laminat på gulv malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak. Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglsteinspipe fra byggeår, kombiovn i stue i 2. etasje og vedovn i stue i 1. etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del av kjelleren. Det er betonggulv i krypkjeller. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår. Boligen har vesentlig malte slette dører samt enkelte profilerte og finerte dører.

## VÅTROM

Bad i 2. etasje fra byggeår. Bad utført med malt glassfiber på gulv, malt strie på vegg og slett tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Bad utført med malte metallplater på gulv, malt strie på vegg og slett tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i kjeller fra ca. år 2000. Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og våtromsbelegg og baderomsplater som tettesjikt på vegg. Det er ikke sluk i gulv. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vaskerom i kjeller fra ca. år 2000. Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin med åpent avløpsrør til sluk. Ingen ventilasjon.

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra 2015 med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

Eldre kjøkkeninnredning i 1. etasje med profilerte fronter og normal bruksslitasje. Stålbleslag med kummer og laminat benkeplate. Utstyrt med oppvaskmaskin.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger utført med kobberrør, vesentlig fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i bad i underetasjen. Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Synlige avløpsrør av metall og plast. Metallsluk i 1. og 2. etasje. Plastsluk i vaskerom i underetasjen. Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med

ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom. Varmepumpe, luft-til-luft, i stue i 1. etasje. Varmtvannsbereeder er ca. 200 liter. Normal elektrisk installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid. Det er to sikringskap med skrusikringer i boligen. Plassert i entré i 1. etasje og i gang i 2. etasje. Det er montert røkvarsler i 1. og 2. etasje. Brannslukningsapparat i 1. og 2. etasje. Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

## TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er fra byggeår. Murt grunnmur med betongstein, utvendig malt og innvendig påliggende trekonstruksjon i de fleste rom. Eiendommen ligger i skrått terreng, med hellende terreng mot bolig på oversiden. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Oppvarming

Varmepumpe, luft-til-luft, i stue i 1. etasje.

Teglsteinspipe fra byggeår, kombiovn i stue i 2. etasje og vedovn i stue i 1. etasje.

Se ytterligere informasjon om tilstandsgrad under byggemåte.

## Eieform tomt

Eiet tomt med areal på ca. 1 772,3 m<sup>2</sup>

## Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket

## Overtakelse

Overtakelse følger reglene i

# Viktig informasjon

tvangsfullbyrdelsesloven.

## Ligningsverdi

Primærbolig kr 687 500,-

Sekundærbolig kr 2 750 000,-

## Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er omtrentlig antatt av takstmannen til å være årlig ca. kr. 8 400.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er av eier opplyst å være ca. kr 19 800,-.

## Faste løpende kostnader

Offentlige avgifter og forsikring.

## Tilbehør

Boligen selges uten tilbehør av noe slag. Se dog informasjon om ryddig og rengjøring under forbrukerinformasjon ved budgiving.

## Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Naboeiendommen gnr 4 bnr 3 har tinglyst rett til å nytte avkjørsel over eiendommen. Detaljer fremgår av tinglyst skjøte av 15.07.94 som er vedlagt denne salgsoppgaven.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for medhjelper.

## Regulering/Offentlige planer

Reguleringsplan 1947005 Sigerfjord

## Konsesjon

Nei

## Utleie

Det er etablert en utleiedel i boligen. Utleiedelen er ikke registrert i offentlige register.

## Meglervederlag

Meglervederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

## Eierskifteforsikring

Nei.

## Salgsvilkår

Boligen selges som tvangssalg ved medhjelper. Se egen informasjon om kjøpers rettigheter og plikter ved tvangssalg under Forbrukerinformasjon ved budgiving.

## Kontaktperson

Advokat Rune Nielsen  
Tlf.: 76 11 36 00

Følgende heftelser blir ikke slettet ved gjennomføring av tvangssalget:

1917/900116-1/78 04.07.1917  
RETTIGHET  
Rettighetshaver: VESTERÅLEN KRAFTLAG  
LØPENR:  
LEIEAVTALE

1917/900181-1/78 04.07.1917  
RETTIGHET  
Rettighetshaver: VESTERÅLENS KRAFTLAG DA  
ORG.NR: 946 857 971  
Overført fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
LEIEAVTALE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

De to overnevnte heftelsene har ikke vært mulig å skaffe for medhjelper. Kartverket opplyser at dokumentnumrene er fiktive og at det tinglyste dokumentet neppe eksisterer.

1930/900031-1/78 06.03.1930 SKJØTE PÅ BEBYGGELSE  
Overført fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: LOCKERT LUHIS  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5451-2/78 25.07.1994  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
Rettighetshaver: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sistnevnte heftelse gjelder rett for naboeiendommen gnr 4 bnr 3 til å nytte avkjørsel over gnr 4 bnr 200 og 359.







Drivhus til venstre følger. Tidligere drivhus over jordbærland (se tilstandsrapportens forside) er fjernet og følger ikke med.





















Kjøkken 1. etg.



Kjøkken 2. etg.

# FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

## 1 Generelt

Eiendommen selges etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven. At en eiendom selges i henhold til lovens bestemmelser innebærer at det er tingretten, og ikke eieren av eiendommen som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivning og det praktiske salgsarbeidet utføres imidlertid av medhjelper oppnevnt av tingretten.

## 2 Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves dersom:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelper har gitt om vesentlige forhold ved den.
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Instruks om tilbakehold av kjøpesum må gis medhjelper senest ved overtakelse. Dersom det ikke oppnås enighet om et eventuelt prisavslag, må kjøper reise søksmål mot den som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot involverte som har utvist skyld. Slikt søksmål om tilbakehold av kjøpesum må reises av kjøper senest 2 måneder etter forfallstidspunktet for kjøpesummen.

For ytterligere detaljer vedrørende reklamasjon for feil og mangler mv, vises det i sin helhet til reglene i tvangfullbyrdelsesloven §§ 11-39, 11-40, samt 11-41.

## 3 Budgivning

Alle bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Bud som inneholder forbehold, vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet. Dette gjelder også bud med forbehold om finansiering, som

normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Det er heller ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Alle bud må inngis skriftlig. Bud inngis på budskjemaet vedlagt nest siste side i salgsoppgaven. Budskjemaet signeres og leveres til medhjelper sammen med legitimasjon for alle budgivere. Dersom budgiver er en juridisk person, må det i tillegg fremlegges kopi av firmaattest.

## 4 Foreleggelse og stadfestelse av bud

Medhjelperen formidler kun budene, og kan ikke akseptere bud. Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det mottas bud som kan anbefales stadfestet/akseptert.

Når medhjelper mottar bud som bær godtas, forelegges dette for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å begjære budet stadfestet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan velge å trekke saken tilbake inntil budet er stadfestet av tingretten. Dette kan eksempelvis skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten. Slik tilbaketrekkning av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Tingrettens stadfestelseskjennelse er bekreftelsen på atkjøp er kommet i stand.

## 5 Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten i samsvar med tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.

Oppgjørsdagen er den dagen kjøpesummen senest skal være betalt til medhjelpers konto og overtakelse skal skje. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra eier. Det anbefales ikke slik overtakelse før ankefristen er utløpt, jfr. under. Etter at kjøperen er blitt eier av eiendommen overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Oppgjørsdagen er ikke den dagen saksøker eller andre panthavere får oppgjør. Disse vil få oppgjør etter at tvangssalgsskjøter er

tinglyst etter normal saksbehandlingstid. Skjer betaling etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Dersom kjøp av eiendommen krever konsesjon er det kjøpers risiko at konsesjon vil bli gitt, jfr. tvangfullbyrdelsesloven § 11-24 (2).

## 6 Anke mv

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avvises

Dersom kjennelse fra tingretten ankes, faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Uavhengig av omtingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved oppgjørsdagen bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen, da risikoen går over på kjøper.
- Kjøper kan velge å betale kjøpesummen ved oppgjørsdato eller 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Velges sistnevnte alternativ må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen på 6 % over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank.

- Mangelsvurderingen er knyttet til tidspunktet for risikoen overgang, normalt oppgjørsdagen, jfr. over.

Det overnevnte gjelder også dersom tingrettens kjennelse ikke er rettskraftig på oppgjørsdagen, for eksempel som følge av manglende forkynnelse overfor en part.

For ytterligere informasjon oppfordres det til å kontakte tingretten eller medhjelper.

## 7 Saksøktes fraflytting mv

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse, som innebærer at Namsfogden fjerner saksøkte og hans husstand fra eiendommen. Tilsvarende gjelder dersom det på eiendommen befinner seg løsøre mv tilhørende saksøkte, som det ikke fremgår av salgsoppgaven vil bli værende på

eiendommen.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt, vil medhjelper ikke besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og vasking må besørges av kjøper.

## 8 Skjøte

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten på kjøpers begjæring utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper vil foreta oppgjøret og sørge for tinglysning av eventuelle pantobligasjoner og skjøte.

## 9 Heftelser/servitutter og evt leieforhold

Når tvangssalgsskjøte tinglyses, faller samtlige pengeheftelser i eiendommen bort, unntatt pengeheftelser som kjøper uttrykkelig har avtalt å overta.

Ikke-pengemessige heftelser forblir å hefte i eiendommen og må overtas av kjøper, med mindre heftelsen er tilsidesatt etter reglene i tvangsl. § 11-21 (2).

Dersom hele eller deler av eiendommen er utleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold, og vil normalt måtte påregne å tre inn i eventuelle eksisterende leieavtaler.

Det ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, eventuelt ta kontakt med medhjelper og tingretten.

Tvangssalg ved medhjelper er regulert i lov om tvangfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.











# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sigerfjordveien 417, 8406 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 4,4, bnr. 359,200, snr. 0,0

## Markedsverdi

**2 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m<sup>2</sup> BRA-i: 222 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 14926-1217

Referansenummer: LT1879

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



**TakstTeam**  
VETERÅLEN



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 5 ansatte, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



### Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år og overflater er vesentlig fra byggeår stedvis fornyet i ettertid. Boligen fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekke

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stålplater med ukjent alder. Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøstopperbeslag. Yttervegger er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig kledning med eternittplater. Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. og 2. etasje. Vindu med koblede og enkle vindusglass i kjeller og hovedinngang. Hovedinngangsdør i trekonstruksjon med lakkert overflate. Malt ytterdør i 2. etasje og i kjeller. Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedinngang og terreng. Altan i 2. etasje med utgang fra gang. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med glassfiber med malt overflate.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg og laminat på gulv malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak. Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglsteinspipe fra byggeår, kombiovn i stue i 2. etasje og vedovn i stue i 1. etasje. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del av kjelleren. Det er betonggulv i krypkjeller. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår. Boligen har vesentlig malte slette dører samt enkelte profilerte og finerte dører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad i 2. etasje fra byggeår. Bad utført med malt glassfiber på gulv, malt strie på vegg og slett tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Bad utført med malte metallplater på gulv, malt strie på vegg og slett tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Bad i kjeller fra ca. år 2000. Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og våtromsbelegg og baderomsplater som tettesjikt på vegg. Det er ikke sluk i gulv. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vaskerom i kjeller fra ca. år 2000. Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin med åpent avløpsrør til sluk. Ingen ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra 2015 med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder komfyr og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

Eldre kjøkkeninnredning i 1. etasje med profilerte fronter og normal bruksslitasje. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate. Utstyrt med oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør, vesentlig fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i bad i underetasjen.  
Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Synlige avløpsrør av metall og plast. Metallsluk i 1. og 2. etasje. Plastsluk i vaskerom i underetasjen.  
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.  
Varmepumpe, luft-til-luft, i stue i 1. etasje.  
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.  
Normal elektrisk installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid.  
Det er to sikringsskap med skrusikringer i boligen.  
Plassert i entré i 1. etasje og i gang i 2. etasje.  
Det er montert røkvarsler i 1. og 2. etasje.  
Brannslukningsapparat i 1. og 2. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningens drenerende system er fra byggeår.  
Murt grunnmur med betongstein, utvendig malt og innvendig påliggende trekonstruksjon i de fleste rom.  
Eiendommen ligger i skrått terreng, med hellende terreng mot bolig på oversiden.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	222 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

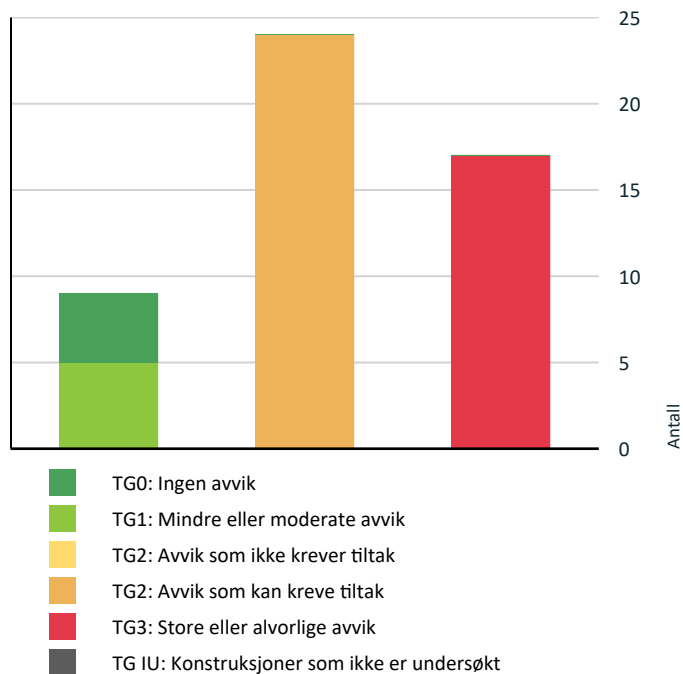
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.  
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

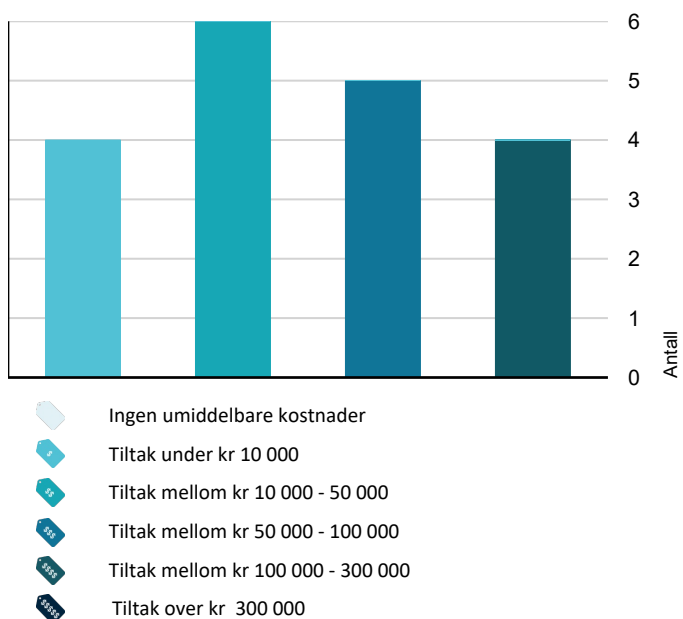
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Altan 2. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1962

### Anvendelse

iht. eier.

### Standard

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Overflater, innredninger og installasjoner er i vesentlig grad fra byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking med stålplater med ukjent alder.  
Besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist rust på takplatene.

Stålplatetekking er montert på opprinnelig takteking av bølgeeternitt uten undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Tiltak med håndtering av asbestholdige materialer skal utføres iht. gjeldende forskrift.



### TG 2 Nedløp og beslag

Pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp av plast. Snøstopperbeslag. Besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

De er montert stige på tak uten typegodkjenning for fastmontering på tak.

Takrenner og nedløp på altan i 2. etasje er demontert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør undersøkes om takstige med innfesting er godkjent for fastmontering på tak. Nærmere undersøkelse av kommunal myndighet anbefales.

Det bør monteres takrenne på tak over hovedinngang.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.  
Utvendig kledning med eternittplater.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Tiltak med håndtering av asbestholdige materialer skal utføres iht. gjeldende forskrift.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med plassbygde takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipe, fuktskjolder har sannsynligvis oppstått før taktekkingen ble skiftet. Ved befaringen er materialene uttørket.

Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår.

Det er registrert stedvis manglende isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen fungerer med dagens bruk og manglende dampsperre. Det er ikke påvist fuktskader i konstruksjonen. Ved endring av dagens forutsetninger ( herunder bruksendring av underliggende rom, isolering av himling eller ventilering av kaldloft) kan skader oppstå.

Isolasjon bør utbedres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har vesentlig malte trevinduer med 2- og 3-lags glass i 1. og 2. etasje.  
Vindu med koblede og enkle vindusglass i kjeller og hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik ved de fleste vindu i boligen, herunder nevnes: betydelig antall punkterte vindusglass, sprekke i vindusglass, råte i vinduskarm, slitasje i hengselsystem som medfører at vindu er vanskelig å åpne/lukke, karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket samt avvik i utvendige innsetningsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av betydelig antall vindu i boligen. Tiltak med vinduer bør også ses i sammenheng med modernisering av hele fasader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 3 Dører

Malt ytterdør i 2. etasje og i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke montert beslag over og under dørene.

Dørene har oppsvulmet/skadet treverk, fuktsøk indikerer høy fuktighet i trevirket.

Det er åpent ut mellom dørblad og karm og dører går tregt.

Det er gjenstående arbeid med innsetningsdetaljer på kjellerdør og dørvrider er løs.

### Konsekvens/tiltak

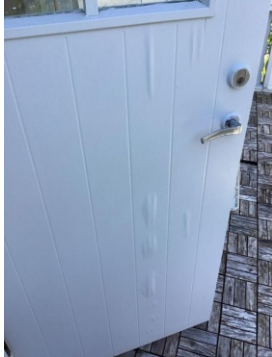
- Tiltak:

Dører bør skiftes.

Utførelsen av innsetningsdetaljer medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører - 2

Ytterdør i trekonstruksjon med lakkert overflate, beskyttet plassering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på hovedinngangsdøren er slitt og forventet brukstid oppbrukt på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i trekonstruksjon, med adkomst fra hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



## ! TG 3 Altan 2. etasje

Altan i 2. etasje med utgang fra gang.

Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med glassfiber med malt overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ved fuktøk stedvis høy fuktindikasjon i konstruksjonen. Dette er tegn på utetthet i tekkingen.

Takkonstruksjonen over inngangspartiet har ingen synlige ventilert eller spalteåpninger i tak-kasser som tilsier at konstruksjonen har tilfredsstillende lufting. Konstruksjonens oppbygging og tilstand er ikke mulig å bekrefte uten at det gjøres inngrep i konstruksjonen. Erfaringsmessig er slike konstruksjoner ofte utført uten tilfredsstillende lufting og med dampnett taktekk, og har derfor stor risiko for skjulte kondens-/råteskader.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og innfesting av rekkverk mot vegg er løsnet.

Løse treflisser som ligger på tekkingen er råteskadet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekkingen må skiftes og rekkverket må utbedres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på skjulte konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra altan til terreng.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

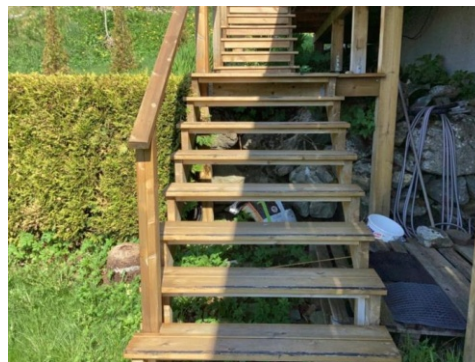
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med vinylbelegg og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, malte slette tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje og stedvis skader samt merker etter tidligere plassbygde skap og innredninger. Det er kjellerbod påbegynt riving av overflater, arbeid er ikke ferdigstilt. Det er også registrert stedvis knirk i enkelte rom.

Eier opplyser at det har vært to større vannlekkasjer fra kjøkken/bad i 2. etasje, ned gjennom bad og kjøkken i 1. etasje og videre ned i kjeller. Konstruksjoner har ikke vært åpnet opp. Utbedring er kun utført ved sparkel og maling av himling i kjøkken i 1. etasje.

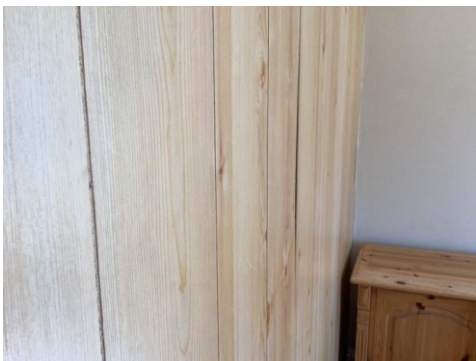
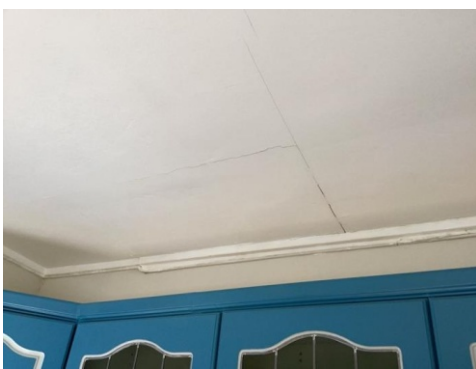
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av innvendige flater.

Det er registrert avvik i overflater og skade i skjulte konstruksjoner kan ikke utelukkes grunnet tidligere lekkasje fra 2. etasje og ned i underliggende rom. Tiltak kan ikke avklares før overflater rives.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i soverom og gang i 1. og 2. etasje samt i gang i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår, kombiovn i stue i 2. etasje og vedovn i stue i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevanger er ikke synlige, kjøkkeninnredning er montert mot pipe.

Treverk ligger mot pipe på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG3 generes av kjøkkeninnredning er montert mot pipe.

Kostnadsestimat hensyntar kun fjerning av innredning mot pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

**Vurdering av avvik:**

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen. Kjeller vurderes kun egnet som grovkjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner, og stedvis risikokonstruksjoner, og bør holdes under jevnlig tilsyn. Innvendig utlekting av grunnmurer og tilfarergulv i trekonstruksjon er generelt å anse som utsatte konstruksjoner med øket risiko, og det anbefales generelt å foreta jevnlig kontroll.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag i del av kjelleren. Det er betonggulv i krypkjeller som er synlig fra inspeksjonsluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjelleren er vurdert fra liten åpning/inspeksjonsluke i gulv. Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det er svikt i kjellergulv i hobbyrom, dette er en indikasjon på skade i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Nærmere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med bjelkelag og/eller understøttelse av bjelkelag.

**Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige trapper

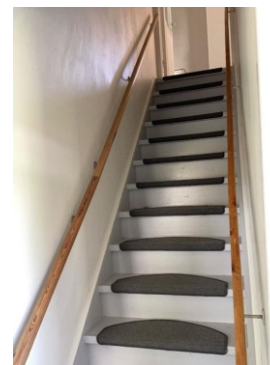
Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Innfesting av håndløper er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må utføres tiltak med innfesting av håndløper.



## TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp mellom kjeller og 1. etasje, med utførelse iht. byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er ikke montert rekkverk på nedre del av trappen. Rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk er ikke iht. dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Nedre del av trapp har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

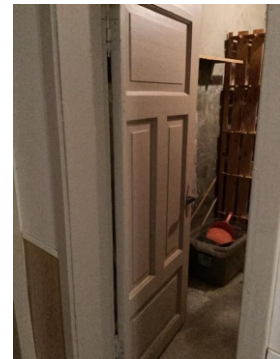
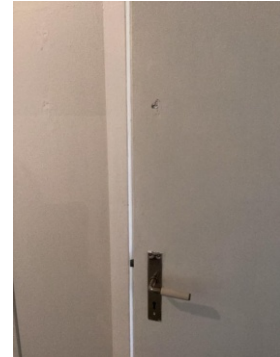
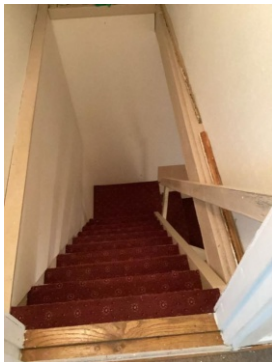
# Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.  
Nedre del av trapp må rettes opp.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Boligen har vesentlig malte slette dører og enkelte profilerte og finerte dører.

### 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

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Bad fra ca. år 2000 iht. opplysning ved befarings.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran/sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

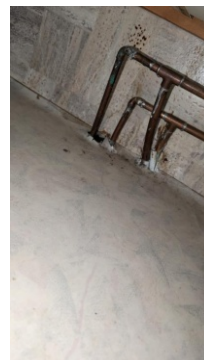
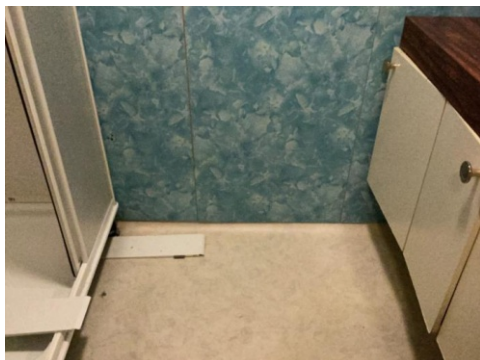
Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning/teknisk godkjenning i våtsoner.

Overflate på våtromsbelegg er svidd i forbindelse med lodding av vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk i våtrommet og lekkasjevann vil dermed ikke kunne ledes til sluk.

Rørgjennomføringer i gulvbelegg er ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett, og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket.

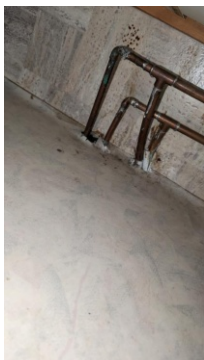
Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnad må ses i sammenheng med konstruksjonen "Sluk, membran og tettsjikt".

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv og våtromsbelegg og baderomsplater som tettesjikt på vegg. Det er ikke sluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet har ingen sluk.

#### Konsekvens/tiltak

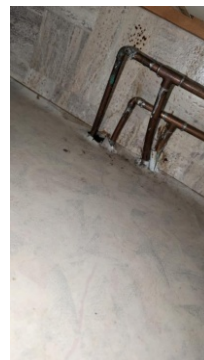
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Våtrommet vil ikke tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Våtrommet står foran full utskifting innen rimelig tid.

Det er montert dusjkabinett og badet vil fungere i normal brukssituasjon med dette avviket så lenge dusjkabinett er montert. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg, riktig fall til sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

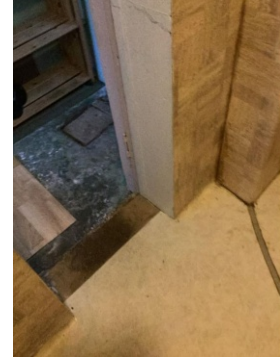
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Hulltaking er foretatt i gang tilstøtende våtsone under baderomsinnredning.



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra ca. år 2000 iht. opplysning ved befaringsdato. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran/sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tapetskjøter er ikke tette

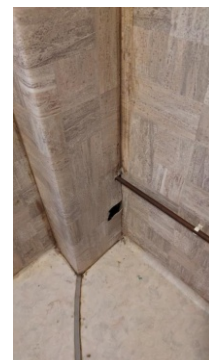
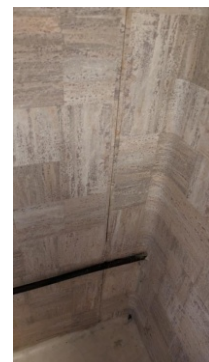
Beleggsjøter er ikke tette. Avvik i våtsone ved vannutkaster.

Det er ikke montert dør mot gang. Det er åpen passasje mellom rommene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med skjøter og gjennomføringer må påregnes.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ingen oppkant på belegget ved passasje mot gang.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

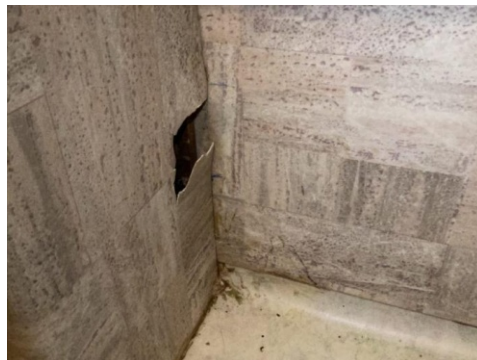
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin med åpent avløpsrør til sluk.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

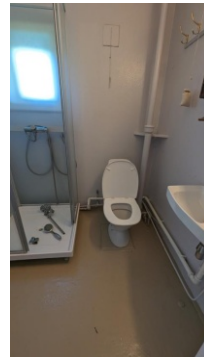
- Rommet har ingen ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## KJELLER > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad fra byggeår.  
Bad utført med malt glassfiber på gulv, malt strie på vegg og slett tak.  
Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.  
Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i dusjsone. Løsningen og byggematerialet er uegnet.  
Det er eldre soilsluk uten klemring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet og det er utetthet i rørgjennomføring i våtsone på gulv og vegg.  
Rommet har kun naturlig ventilering.

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom vegg ved tilstøtende toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Bad fra byggeår.  
Bad utført med malte metallplater på gulv, malt strie på vegg og slett tak.  
Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant.  
Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

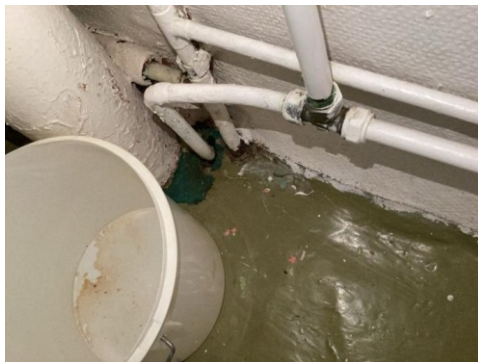
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i dusjsone. Løsningen og byggematerialet er uegnet.  
Det er eldre soilsluk uten klemring. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet og det er utetthet i rørgjennomføring i våtsone på gulv og vegg.  
Det er i egenerklæring opplyst om lekkasje fra toalett.  
Rommet har kun naturlig ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende vegg ved toalett.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med nedfelt vask, overskap og underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder komfyr og oppvaskmaskin.



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Bryter på avtrekksvifte virker ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og normal brukslitasje. Stålbeslag med kummer og laminat benkeplate. Utstyrt med oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannledninger utført med kobberør, vesentlig fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i bad i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Avløpsrør

Avløp er fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Synlige avløpsrør av metall og plast. Metallsluker i 1. og 2. etasje. Plastsluk i vaskerom i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

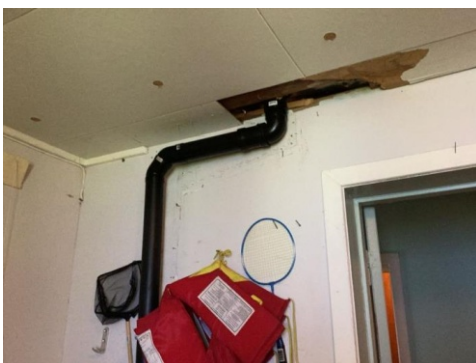
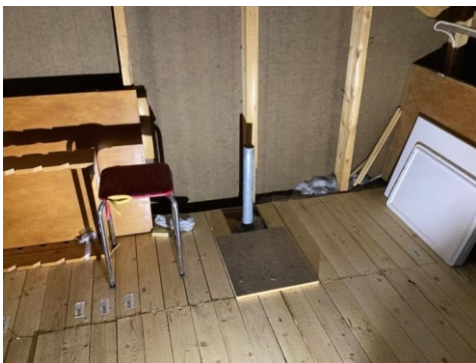
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Forventet brukstid er passert på vesentlig del av innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpslufting bør føres over tak.



## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu og veggventiler i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe, luft-til-luft, i stue i 1. etasje.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstill: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasesikring ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid.  
Det er to sikringsskap med skrusikringer i boligen. Plassert i entré i 1.etasje og i gang i 2. etasje.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

### Opplysning iht. eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

### Inntak og sikringsskap

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

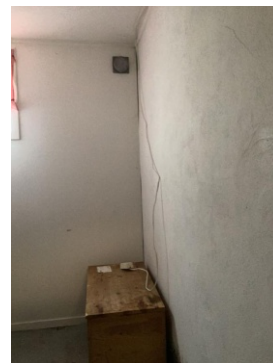
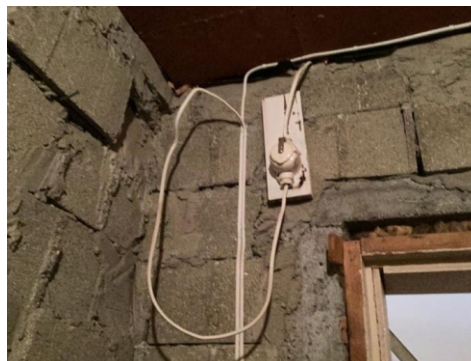
Ja På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med innfesting av enkelte koblingspunkt og ledninger.

Det er påvist løse kabler/stikkontakter. Kursfortegnelse er ikke iht. antall sikringer. Kabelinnføring i sikringsskap er ikke tett.

### Generell kommentar

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

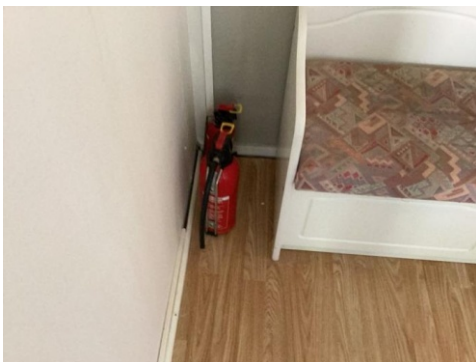
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

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

Det er montert røkvarsler i 1. og 2. etasje.  
Brannslukningsapparat i 1. og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med betongstein, utvendig malt og innvendig påliggende trekonstruksjon i de fleste rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser bør observeres jevnlig. Ved endring av sprekker bør tiltak vurderes.



### TG 3 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrått terreng, med hellende terreng mot bolig på oversiden.

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann mot boligen bør tiltak vurderes.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alder og materiale på utvendig avløpsrør er ikke kjent. Vanninntak i boligen av plast. Alder og materiale på utvendig vannledning er ikke kjent.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

222 m<sup>2</sup>/222 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Uinnredet loft, 3 Bad, 4 Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Entré, Uinnredet kjellerrom, 3 Bod, Vaskerom, Hobbyrom, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 750 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 750 000**

## Markedsvurdering

Eiendom med to bruksnummer, totalt areal ca. 1,8 da., med påstående enebolig beliggende i hellende terreng i etablert område for bolig og næring i i Sigerfjord. Boligen har hovedfasade mot sør, med fri og særdeles god utsikt mot sjø og fjell.

Eiendommen grenser bl.a. til sjø og offentlig vei med gjennomgangstrafikk.

Eiendom med egen strandlinje er hensyntatt i takst.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sigerfjordveien 393 ,8406 SORTLAND 237 m <sup>2</sup> 1951 5 sov	28-08-2023	3 990 000	<b>5 100 000</b>	0	5 100 000	<b>21 519</b>
2 Hagen 3 ,8406 SORTLAND 123 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	04-05-2023	2 400 000	<b>2 620 000</b>	0	2 620 000	<b>21 301</b>
3 Sigerfjordveien 433 ,8406 SORTLAND 104 m <sup>2</sup> 1956 4 sov	15-07-2021	1 650 000	<b>1 950 000</b>	0	1 950 000	<b>18 750</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring. Opplysning iht. eier/revirent.	Kr.	19 800
Kommunale avgifter. Vannmåler. Avgift varierer med forbruk. Erfaringsmessig / skjønnsmessig bruk er oppgitt.	Kr.	8 400
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>58 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 000 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 950 000</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

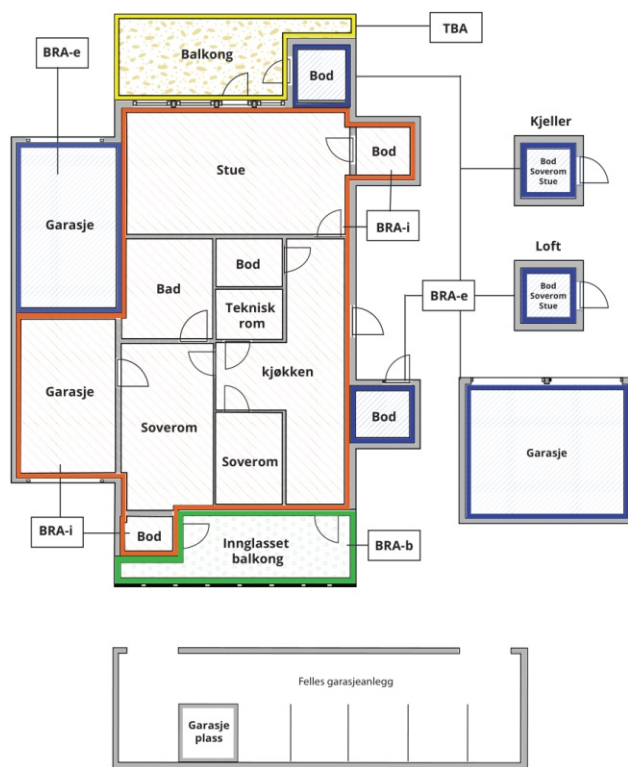
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	17			17		16	33
2. etasje	67			67	4		67
1. etasje	72			72	45		72
Kjeller	66			66			66
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>222</b>				<b>49</b>	<b>16</b>	<b>238</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>222</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
1. etasje	Bad , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Entré		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom , Bad , Bod , Gang , Gang 2, Bod 2, Bod 3, Vaskerom , Hobbyrom		
Krypkjeller	Kryperom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Lovlighet er ikke vurdert da tegninger ikke er fremlagt.  
Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

### Brannceller

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

Ja  Nei

Kommentar:

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	177	45

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Siv May Jensen	Kunde
	Hans Jørgen Kristensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	4	359		0	1129.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sigerfjordveien 417

### Hjemmelshaver

Kristensen Caroline, Kristensen Hans-Jørgen, Løkvoll Janne Grethe, Antonsen Lise- Weronika, Jensen Siv May, Kristensen Stig Petter

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	4	200		0	642.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Kristensen Caroline, Kristensen Hans-Jørgen, Løkvoll Janne Grethe, Antonsen Lise- Weronika, Jensen Siv May, Kristensen Stig Petter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med 2 bruksnummer med totalt areal ca. 1,8 da., beliggende i sterkt hellende terreng i spredtbebygde område i Sigerfjord med gangavstand til Sigerfjord barneskole. Området består for øvrig vesentlig av eiendommer med småhusbebyggelse. Eiendommen er beliggende på nedsiden av offentlig vei med gjennomgangstrafikk, som den har grei adkomst fra.

Ca. 8 km til nærmeste matbutikk på Strand.

Ca. 11 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det bl.a. er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan

Planidentifikasjon: 1947005

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Sigerfjord

Planbestemmelse: Planbestemmelser fremgår kun av kartet

Ikrafttredelsesdato: 30.10.1947

Lovreferanse: PBL 1985 eller før

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker, trær og beplantning. Parkeringsplass og gangvei med grus/ singel.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Eiendommen har beliggenhet innenfor område som er definert som rasområde, med de klauseringer som er gjeldene for slik beliggenhet. Kfr. kommunen for evt. opplysninger/ informasjon.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.

Det er etablert en utleiedel i boligen. Utleiedelen er ikke registrert i offentlige register.

Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Det er i tillegg 3 stk uthus/uteboder samt to stk veksthus på eiendommen, bygningene er ikke nærmere beskrevet men er hensyntatt i takst.

## Kommuneplan

Arealformål  
Planidentifikasjon: 2014002  
Arealbruk: Boligbebyggelse  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Områdenavn: B51

Kommuneplan  
Planidentifikasjon: 2014002  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Planstatus: Planforslag  
Plannavn: kommuneplanens arealdel 2016-2028

Faresone  
Planidentifikasjon: 2014002  
Fare: Ras- og skredfare  
Hensynsonenavn: H310\_1

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	09.05.2024		Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	29.05.2024		Innhentet	1	Nei
Reguleringsplaner	28.05.2024	www.kommunekart.com	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2024		Innhentet	6	Nei
Tegninger		Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger byggetegninger i kommunens byggesaksarkiv for eiendommen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Statens Kartverk	29.05.2024		Innhentet	6	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: [https://samtykke.vendu.no/L\\_T1879](https://samtykke.vendu.no/L_T1879)

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **LEKKASJE TOILETT I ETG - SPREKKER I GULV**

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**SKIFTING AV INNREDNING PÅ BAD 2. ETASJE ÅR 2005/2007  
OG FJERNING AV VARMTVANS BEHOLDER AUTORISERT RØRLEGGE  
HUSKER IKKE FIRMANAVN**

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): **HUSET ER BYGD SOM TOMANNSBOLIG**

Gnr. **4** Bnr. **200/359** Seksjonsnr. \_\_\_\_\_ Andelsnr. \_\_\_\_\_ Aksjenr. \_\_\_\_\_ Festenr. \_\_\_\_\_

Adresse **SIGERFJORDVEIEN 417** Byggeår **1962**

**SORTLAND** Når kjøpte du boligen \_\_\_\_\_

Postnr. **8406** Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

**STOREBRAND**

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale **6732801 (6732885) innbo**

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver **HANS-FØRGEN KRISTENSEN Siv-May Jensen**

SELGER 1

Etternavn **KRISTENSEN** Fornavn **HANS-FØRGEN**

Ny adresse **LØKVOLLVEIEN 58** E-post **hans.j.kristensen@gmail.com**

Postnr. **9144** Sted **SAMØLSBERG** Tel. priv. **47286735**

Mobil \_\_\_\_\_

SELGER 2

Etternavn **JENSEN** Fornavn **SIV-MAY**

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. **8406** Sted **SORTLAND** Tel. priv. **91636622**

Mobil **- 11 -**

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Medning får nær sotlokk i kjeller (delvis utbedret)

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

SOVEROMS GULV I KJELLER MED SKJEVHET I SØR-ØSTRE HjørNET

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

NOEN VINDUER ER PUNKTERT I 1 ETG

PUNKTERTE VINDUER OGSÅ I 2. ETG FEIL MED LUKKEMEKANISME  
PÅ MINSTE SOVEROM

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

HUSET BLE MALT UTVENDIG I 2009 (EGENINNSATS)  
 NY TERRASSE OG UTVENDIGE TRAPPER I 2018 UTFØRT AV  
 VESTERÅLEN HAGE SERVICE

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

 Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?  
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)? Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

 Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

EL-TEAM AS - MARIUS KRISTIANSEN  
NOV - 2022 BLE LAGT NY JORDINGSKABEL TIL KOMFYR 2. ETG  
EN ULOVLIG KONTAKT PÅ BAD 1. ETG BLE  
BLIØDET. NY ARMATUR PÅ LYS OVER SPEIL  
PÅ BAD 2. ETG.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

 Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

MULIG LITT FUKT I MOR.KJELLER ROM TIL VED MOT VEIEN  
FUKT I KJELLERNEDGANG, MOT VED BOD

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

LAGT GULV PÅ LOFT

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

EN Utleie leilighet i 2. etg. Ikke godkjent

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

VERDITAKST 13.09.2021

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

I NOV. 1987 BLE DET FORETATT FULLVERDIG ISOLERING  
MED ISOFIBER AV FØLGENDE BYGNINGSDELER  
131 m<sup>2</sup>, BJELKELAG 1. ETG 15cm - 2. ETG 20cm. UTFØRT AV  
ISONOR - HARSTAD SOM ER AUTORISERT OG GODKJENT AV  
SYELVIK FIBER AS

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **BOLIGEN LIGGER I ET SKREDUTSATT OMRÅDE**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til bader utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja **I KJELLER**

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? \_\_\_\_\_

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

GNR 4 BNR 300 har veirett og plikt til å være med på vedlikehold av veien.

Ny varmtvann bereder i kjeller, år 2006/2007  
Felles for begge leiligheter

- Nye snøfangere på sjøsiden montert av Odd Arild Pettersen AS i 2018

Sted / dato

Sigerfjord  
9/5-2024

Sign. selger 1

Hans-Froger Knutsen

Sign. selger 2

Siw Jensen

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

JA  NEI

Ved ja: foreligger det dokumentasjon på utført tilsyn?

JA  NEI

Kommentar fra selger:

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

**Oppgi årstall:**

Dersom det elektriske anlegget er totalt rehabilitert, må forholdet kunne dokumenteres.

Spesifiser nærmere (i kommentarfelt under) dersom deler av anlegget er fra et annet år.

Kommentar fra selger:

3. Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

JA  NEI  UKJENT

Kommentar fra selger:

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?

JA  NEI  UKJENT

Ved ja, foreligger det samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999?

JA  NEI  UKJENT

Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)):

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?

JA  NEI  UKJENT

Ved ja: foreligger det dokumentasjon på utført tilsyn?

Kommentar fra selger:

6. Forekommer det at sikringene løser ut?

JA  NEI  UKJENT

Kommentar fra selger (I hvilke tilfeller har sikringene blitt løst ut?):

Kommentar fra selger (Beskriv årstall for hendelse, omfang og hva som eventuelt ble skiftet. Om støpsel på varmtvannsbereder er brunsvidd så vil dette indikere varmgang og at dette må undersøkes nærmere. Normalt betyr dette at støpsel og stikkontakt må skiftes):

Sted/dato:

Sigerfjord 28/5-24

Selgers navn/sign.:

SW Jensen

Hans-Jørgen kvitensen

Utskriftsdato: 14.08.2024 14:49:17

Brukernavn: ENOKSEN

**SAMMENSETTE RAPPORTER**

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

**GRUNNBOK FAST EIENDOM**

Du har søkt på: Knr.: 1870 Gnr.: 4 Bnr.: 359 Fnr.: Snr.:

**Adresse(r):**

Gateadresse: **Sigerfjordveien 417**  
Gatenr: **4605**  
Kommune: **Sortland**  
Postkrets: **8406 SORTLAND**  
**Registreringsenhet:**  
**Statens Kartverk** **Oppdatert per: 14.08.2024 kl. 14.48**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett:**  
2007/1850-1/78 02.04.2007

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 5 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
Navn: **JENSEN SIV MAY**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 2  
Eiers adresse:

2021/1601752-1/200 21.12.2021 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Skifteoppgjør  
Navn: **ANTONSEN LISE- WERONIKA**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10  
Eiers adresse:  
Navn: **KRISTENSEN CAROLINE**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10  
Eiers adresse:  
Navn: **KRISTENSEN HANS-J**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10  
Eiers adresse:  
Navn: **KRISTENSEN STIG PETTER**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10  
Eiers adresse:  
Navn: **LØKVOLL JANNE GRETHE**  
F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10  
Eiers adresse:  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Heftelser i eiendomsrett:**

1917/900181-1/78 04.07.1917

**RETTIGHET**

Rettighetshaver: VESTERÅLENS KRAFTLAG DA  
ORG.NR: 946 857 971  
Overført fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
LEIEAVTALE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1930/900031-1/78 06.03.1930

**SKJØTE PÅ BEBYGGELSE**

Overført fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
RETTIGHETSHAVER: LOCKERT LUHIS  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5451-2/78 25.07.1994

**RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**

Rettighetshaver: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/370421-1/200 04.04.2022 15:45

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 04.04.2022 kl.:15:36  
Beløp: NOK 127 825  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: ██████████  
Saksøker: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA  
ORG.NR: 995 568 217  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1074269-1/200 26.09.2022 14:33

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 26.09.2022 kl.:14:27  
Beløp: NOK 3 271  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: ██████████  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS  
ORG.NR: 948 063 603  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43197-1/200 12.01.2023 21:00

\*\* ENDRING VED FUSJON  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
FRA: MODHI COLLECT AS  
ORG.NR: 948 063 603

2022/1414975-1/200 13.12.2022 13:08

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 13.12.2022 kl.:13:04  
Beløp: NOK 3 902  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: ██████████  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: ALEKTUM FINANS AS  
ORG.NR: 985 675 279  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/130144-1/200 06.02.2023 07:50

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 06.02.2023 kl.:07:46  
Beløp: NOK 121 883  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER

F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA  
ORG.NR: 995 568 217  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1459735-1/200 22.05.2024 10:38

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 22.05.2024 kl.:10:34  
Beløp: NOK 11 293  
Saksøkt: KRISTENSEN CAROLINE  
F.NR: [REDACTED]  
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
Saksøker: UNIVERSITETSSYKEHUSET NORD-NORGE HF  
ORG.NR: 983 974 899  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN  
CAROLINE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1994/5295-1/78 19.07.1994

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3

1995/2035-1/78 12.04.1995

**MÅLEBREV**

2020/3146903-1/200 08.10.2020 21:00

**AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 200

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

Utskriftsdato: 27.08.2024 13:26:43

Brukernavn: ENOKSEN

## SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

## GRUNNBOK FAST EIENDOM

Du har søkt på: Knr.: 1870 Gnr.: 4 Bnr.: 200 Fnr.: Snr.:

### Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

### Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:27.08.2024 kl. 13.22

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## HJEMMELSOPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett:

2006/5286-1/78 14.09.2006

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 100 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: **JENSEN SIV MAY**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 2

Eiers adresse:

2021/1601752-1/200 21.12.2021 21:00

#### HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Skifteoppgjør

Navn: **ANTONSEN LISE- WERONIKA**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10

Eiers adresse:

Navn: **KRISTENSEN CAROLINE**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10

Eiers adresse:

Navn: **KRISTENSEN HANS-J**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10

Eiers adresse:

Navn: **KRISTENSEN STIG PETTER**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10

Eiers adresse:

Navn: **LØKVOLL JANNE GRETHE**

F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1 / 10

Eiers adresse:

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1917/900116-1/78 04.07.1917

#### RETTIGHET

Rettighetshaver: VESTERÅLEN KRAFTLAG

LØPENR:  
LEIEAVTALE

1994/5451-2/78 25.07.1994

**RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**  
Rettighetshaver: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3  
Bestemmelse om adkomstrett  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/370421-1/200 04.04.2022 15:45

**UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 04.04.2022 kl.:15:36  
Beløp: NOK 127 825  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA  
ORG.NR: 995 568 217  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1074269-1/200 26.09.2022 14:33

**UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 26.09.2022 kl.:14:27  
Beløp: NOK 3 271  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: [REDACTED]  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS  
ORG.NR: 948 063 603  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43197-1/200 12.01.2023 21:00

**\*\* ENDRING VED FUSJON**  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
FRA: MODHI COLLECT AS  
ORG.NR: 948 063 603

2022/1414975-1/200 13.12.2022 13:08

**UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 13.12.2022 kl.:13:04  
Beløp: NOK 3 902  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: [REDACTED]  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: ALEKTUM FINANS AS  
ORG.NR: 985 675 279  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/130144-1/200 06.02.2023 07:50

**UTLEGGSFORRETNING**  
Avholdt dato: 06.02.2023 kl.:07:46  
Beløp: NOK 121 883  
Saksøkt: KRISTENSEN STIG PETTER  
F.NR: [REDACTED]  
Saksøker: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA  
ORG.NR: 995 568 217  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN STIG  
PETTER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1459735-1/200 22.05.2024 10:38

**UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 22.05.2024 kl.:10:34

Beløp: NOK 11 293

Saksøkt: KRISTENSEN CAROLINE

F.NR: [REDACTED]

Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS

ORG.NR: 848 579 122

Saksøker: UNIVERSITETSSYKEHUSET NORD-NORGE HF

ORG.NR: 983 974 899

Hefter i ideell 1/10 av matrikkelenhet tilhørende: KRISTENSEN

CAROLINE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1957/2222-1/78 18.07.1957

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 3

2020/3146882-1/200 08.10.2020 21:00

**AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 157

2020/3146903-1/200 08.10.2020 21:00

**AREALOVERFØRING**

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 359

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

#1  
Tgl. 6/3-30

Stempel. kr. 25.-

G A V E B R E V.

Vi undertegnede Ragnvald Lockert og hustru Gustava Lockert, Sigerfjord, overdrager herved som gave til vaar yngste søn Luhis Lockert.

Vaar eiendom 3/6 deler i jordparcellen "Bugten" grnr. ~~4~~ 4 og brnr. 3 i Sigerfjord med paastaaende huser: Hovedbygning, fjøs og alle øvrige uthuser, samt innbo og løsøre av enhver art.

Eiendommen med alle ovennevnte eiendeler skal saaledes fra nu av tilfalle vaar overnevnte søn inntil begges død, da skal overnevnte eiendeler fordeles likt paa alle da levende søskende.

Giverne Ragnvald Lockert og Gustava Lockert forbeholder sig rett til aa bruke og disponere nevnte eiendeler saa lengde de maatte ønske det.

Eiendelene verdisettes til kjøp og salg nu for kr. 300.- tre hundrede kroner, for jordparcellen og alle husene med innbo og løsøre til kr. 2000,00.-to tusen kroner.

Sigerfjord den 1. februar 1930.

Som givere:

Gustava Lockert.  
Ragnvald Lockert.

Til vitterlighet:  
Helge Stavem.  
S.H.Stavem.



.....

Herfor betalt til statskassen kr.3,20(Riktig avskrift attesteres. tre kroner og tyve øre, beriktiget v/) paa kleber stempelmerker.


*Helge Stavem*  
kur.

Returneres til:

**REGISTER Skjøte<sup>1)</sup>**
**25 JUL 1994**  
**SORENSKRIVEREN I**  
**VESTERÅLEN**

Dagboknr: 5451

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.   Ideell andel
1870	SORTLAND	4	200 og 359		
Omsetningen gjelder bygg på testet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Bøskaffenhet:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn:					
<input checked="" type="checkbox"/> Bolig- <input type="checkbox"/> Fritids- <input type="checkbox"/> Forretning/ <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input type="checkbox"/> FB enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> HK kjøde <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 305.000,-					Utløst til salg på det frie marked
					<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Cave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-4 auksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifte-6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet <i>i 2 del.</i>					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>					
Kr 305.000,-					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>   Navn					Ideell andel
3 0 1 2 4 0 [redacted] TORBJØRG LOCKERT JOHANSEN					
 Doknr: 5451 Tinglyst: 25.07.1994 Emb. 078 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM					
5. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>   Navn					Ideell andel
2 4 0 4 4 7 [redacted] PÅL KRISTENSEN					
6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
Gnr.4 bnr.3 har rett til å nytte avkjørsel over gnr.4, bnr.200 og 359 mot å delta i vedlikehold av avkjørselen. Vedlikeholdsplikten skal være i forhold til bruksmengde.					

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

## 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsglver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Pål Kristensen

PAL KRISTENSEN.

8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup> Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive  Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

## 9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sortland, den 15/7-94

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torbjørn Lockert Johansen

TORBJØRG LOCKERT JOHANSEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Helene Johansen

HELENE JOHANSEN

Adresse

Ortustranden 12, 5033 FYLLINGSDALEN

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lise I. Johansen

Lise I. Johansen

Adresse

8400 Soleremo

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



## 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 eigeendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# Budskjema

---

For eiendommen: Enebolig Sigerfjordveien 417

---

Adresse: Sigerfjordveien 417

---

Gårdsnummer: 4

---

Bruksnummer: 359 og 200

---

Jeg/vi legger herved inn et bud på kroner: + omkostninger.

---

Budet er gyldig til den:

Klokken:

---

Under henvisning til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

---

Ønsket overtakelsestidspunkt: Dato:

---

Eventuelle forbehold:

---

Jeg bekrefter å ha lest forbrukerinformasjon om budgivning i denne salgsoppgave samt hele salgsoppgaven og godtar betingelsene. Jeg gir medhjelper fullmakt til å be tingretten utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33(1)

---

Budgiver 1:

Budgiver 2:

---

Personnummer

Personnummer

---

Adresse:

Adresse:

---

E-post:

E-post:

---

Tlf.nr.

Tlf.nr.:

---

Underskrift

Underskrift:

---

Dato:

Dato

---

## Finansiering

Følgende långiver kan gi opplysninger om min/vår finansiering:

---

Kontaktperson:

telefonnummer:

e-postadresse:

---

ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Advokatene Enoksen & Steiro AS  
Postboks 53 | 8401 Sortland  
Telefon 76 11 36 00 | Faks 76 11 36 01  
www.enoksensteiro.no









Drivhus til høyre i bildet er fjernet og følger ikke med eiendommen.





ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**