



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

Enebolig Sigerfjord
2 600 000,-



Utsikt

Sigerfjordveien 424

Prisantydning:	2 600 000,-
Verditakst:	2 600 000,-
Byggeår	1971

Ligningsverdi	
Primærbolig:	742 650,-
Sekundærbolig:	2 970 601,-

Bebyggelsen:	Enebolig og garasje
Bruksareal:	189 m ²

Salgsoppgave av:	18.02.2026
------------------	------------

Tomteareal:	1 259,5 m ²
-------------	------------------------





Kjøkken



Viktig informasjon

Eiendomsbetegnelse

Gnr 4 bnr 235 i Sortland kommune.

Eier

Alf Martin Hakkim-Albregtsen

Prisantydning

kr 2 600 000,-

Kjøpers omkostninger

Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kr. 545,-.

Samlede omkostninger utgjør kr 65 545,- ved salg til prisantydning. I tillegg kommer tinglysningsgebyr på kr. 545,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

Boligtype

Enebolig

Standard

Redusert

Uteområdet

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Innhold

Av internt bruksareal inngår:

1. etasje:

Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og garderobe.

Underetasje:

Vindfang, gang, kontor, toalettrom og 2 uinnredede kjellerrom.

Av eksternt bruksareal inngår:

Kryprom

Lovlighet:

Byggetegninger

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

Takstmannens kommentar:

Det er registrert avvik i form av fasadeendring, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent

dokumentasjon. Forholdene må avklares.

Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Bebyggelsen

Enebolig og garasje

Arealbeskrivelse

Enebolig:

BRA-i: 189 m2

Takstmann har beregnet P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

P-ROM: 124 m2

S-ROM: 65 m2

Garasje:

BRA-e: 22 m2

P-ROM: 0 m2

S-ROM: 22 m2

Byggeår

1971

Antall soverom

2

Parkering

I garasje og på gårdsplass.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Kopi av pantebokkopi med tinglyst veirett ligger vedlagt.

Byggemåte

GENERELT

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 utvendige flater er vesentlig fra byggeår.

Boligen fremstår med normalt preg av bruksslitasje og

utidsmessighet med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Svikt som er påvist i tilstandsrapport 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 avdekket av takstmann.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at

det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstill

dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Vedlikehold:

Boligen fremstår med betydelig vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt alder på boligen.

Modernisering:

Det er montert nytt kjøkken i 2017. Utført ved eget arbeid

UTVENDIG

Taktekking av bølgeeternitt uten undertak.

Takrenner og taknedløp av plast. Pipebeslag og ventilasjonshette av metall.

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht.

byggeår, med stående bordkledning.

Saltak med plassbygde takstoler samt pulttak i del av kjøkken, med

utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Malte trevindu med koblet glass fra byggeår.

Viktig informasjon

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra kjøkken og adkomst fra terreng.

INNENDIG

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegget og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, malt takpanel og himlingsplater i tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue og underetasje.
Sotluker i toalettrom i underetasjen.
Bygningen har krypkjeller under del av kjøkken.
Boligen har lakker tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har malte slette dører og dører med finert overflate.

VÅTROM

Bad fra byggeår.
Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegget på gulv.
Våtrommet har støpejernssluk.
Badet er utstyrt med servant med enkel innredning, toalett, og dusjkabinett.
Naturlig avtrekk over tak.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning, fra 2017, med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål, samt kjøkkenøy med

skuffeseksjoner.
Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: side-ved-side kjøle-/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

Toalettrom utført med fliser på gulv og våtromsbelegg på vegger.
Gulvmontert toalett og servant på innredning, samt varmtvannsbereder.
Naturlig ventilering med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår.
Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i uinnredet rom i underetasjen.
Avløpsrør av plast fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe i stue.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1984.
Elektrisk installasjon vesentlig fra byggeår stedvis tiltak i ettertid.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasjen.
Det er ikke montert røykvarsler iht. gjeldende krav.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Eiendommen ligger i hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikkledninger.
Vann- og avløpsledninger er sannsynligvis av plast, fra byggeår.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

LOVLIGHET

Enebolig

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen, og er kjøpers risiko.

Garasje

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere.
Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen, og er kjøpers risiko.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVIK

UTVENDIG - TAKTEKKING

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Taktekking av bølgeeternitt uten undertak.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og taket er snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke

Viktig informasjon

foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det er pågående lekkasje i kjøkken.

Det er registrert skade på nedre del av takplatene.

Ved befaring er taket dekket med snø og takflaten er dermed ikke synlig.

Det er ikke montert undertak.

Det er registrert fukt og råteskade i takutstikk og vindskier.

Sementbasert takteking kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke omfanget av skader og lekkasjer.

Skadet takteking og manglende undertak må utbedres for å hindre

videre vanninntrenging og påfølgende fukt og råteskader i

konstruksjonen.

Pågående lekkasje i kjøkkenet indikerer at tiltak bør iverksettes

umiddelbart for å begrense skadeomfanget og unngå økte

utbedringskostnader.

Det er påregnelig med utsifting av takteking på hele boligen.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig

materiale. Ved arbeid med asbestholdig materiale legges gjeldende

forskrift til grunn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UTVENDIG - NEDLØP OG BESLAG

Takrenner og taknedløp av plast. Pipebeslag og ventilasjonshette av

metall. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert takfotbeslag og takrenne på del av takflate mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende snøfangere. Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnad er derfor ikke vurdert for øvrige tiltak.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved

byggemeldingstidspunktet. Konsekvens av manglende snøfangere er øket risiko for personskafe og bygningsmessig skade.

Tilfredsstillende adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta

sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Manglende adkomst kan medføre at skade på pipe ikke blir oppdaget.

Takfotbeslag og takrenne bør monteres på den aktuelle delen av

takflaten mot nord for å sikre korrekt avledning av vann og hindre

fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG - VEGGKONSTRUKSJON - 2

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i bordkledning på fasade mot vest og mot nord.

Det er pågående lekkasje flere steder på fasade mot nord.

Det er påvist synlige fuktmerker på yttervegg i kjøkken som sannsynligvis skyldes lekkasje i tak. Tilstand på yttervegg er ikke kjent.

Det er påvist fukt og fuktmerker i himling og på grunnmur i rom under terreng på fasade mot vest og mot nord.

Det er registrert ufagmessig utførelse av tetting i overgang mellom

terrasse og yttervegg på fasade mot nord og vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet bordkledning på fasade mot vest og nord må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

Pågående lekkasjer på fasade mot nord må utbedres snarest for å unngå ytterligere vanninntrenging og skade på veggkonstruksjonen.

Fuktskadede overflater og konstruksjoner må repareres.

Ufagmessig utførelse av tetting i overgang mellom terrasse og yttervegg på fasade mot nord og vest må utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre fremtidige lekkasjer.

Omfang av fuktskade kan ikke bekreftes før konstruksjoner er åpnet opp.

Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av råte og mugg med

tilhørende dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG - TAKKONSTRUKSJON/LOFT

Punktet må sees i sammenheng med

Taktekking.

Saltak med plassbygde takstoler samt pulttak i del av kjøkken, med

utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viktig informasjon

Det er ikke montert undertak i boligen.

Det er pågående lekkasje gjennom tak i kjøkken, tilstand på

takkonstruksjonen er ikke kjent.

Bærende deler av takkonstruksjonen er fjernet i kjøkken. Utførelse av av

bæring er ikke dokumentert.

Det er på kaldloft påvist dampsperre iht.

byggeår som har begrenset

effekt av dampsperrfunksjonen.

Loftsrom/ takkonstruksjonen er befart fra

loftsluke, og er ikke

kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift.

Det er sementbasert taktekking som kan inneholde asbest i

taktekkingen og det er ikke undertak på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres undertak for å sikre

tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og

vanninntrenging, kostnad er hensyntatt under konstruksjonen "Taktekking".

Pågående lekkasje gjennom taket på

kjøkkenet må utbedres

umiddelbart for å forhindre ytterligere skader på takkonstruksjonen og innvendige overflater.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen

over kjøkkenet, da bærende deler er fjernet

og utførelsen av ny bæring ikke er

dokumentert. Manglende dokumentasjon

medfører usikkerhet om konstruksjonens

bæreevne, noe som kan føre til alvorlige

bygningmessige og sikkerhetsmessige

konsekvenser.

Dampsperre på kaldloft har begrenset effekt,

og det bør vurderes tiltak for å forbedre

dampsperrfunksjonen for å redusere risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Ved endring av dagens forutsetninger

(herunder tilleggisolering på

kaldloft) kan skade oppstå.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og

konstruksjonen er derfor kun

besiktiget fra loftsluke iht. gjeldene

retningslinjer. Det bør etableres

gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere

adkomst ved inspeksjon av innvendig

takkonstruksjon.

Ved tiltak i takkonstruksjonen må eternittplater

undersøkes for

asbestholdig materiale. Ved arbeid med

asbestholdig materiale legges gjeldende

forskrift til grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG - VINDUER

Malte trevinduer med 2-lags glass fra

byggeår.

Malte trevindu med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avviket gjelder vinduene fra byggeår i 1.

etasje, uinnredet rom mot nord og kontor i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader og punkterte eller

sprukne/knuste glass må

skiftes ut for å hindre videre forringelse,

varmetap og risiko for

fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Slitte karmen og sprekker i treverket kan føre til

redusert isolasjonsevne og økt

vedlikeholdsbehov dersom tiltak ikke

iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UTVENDIG - TERRASSE

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra

kjøkken og adkomst fra

terreng.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav

i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på deler av

terrassen og det er gjenstående arbeid med

avslutning av bjelkelag og terrassedekke.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg

og balkong/terrasse.

Det er synlige skjevheter i dragere og det er

registrert rystelser i

konstruksjonen ved normal bruk. Lengde på

terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i

dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk på alle åpne sider

av terrassen for å ivareta sikkerheten og

hindre fallulykker.

Åpninger i rekkverk må endres for å

tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet.

Avslutning av bjelkelag og terrassedekke må

ferdigstilles for å sikre

konstruksjonens stabilitet og levetid.

Beslag mellom yttervegg og terrasse må

monteres for å hindre

vanninntrenging og påfølgende fuktskader i

veggkonstruksjonen.

Skjevheter i dragere og rystelser i

konstruksjonen bør utbedres, og

terrassebjelker med for stor spennvidde må

forsterkes eller støttes opp for å redusere risiko

for konstruksjonssvikt og økt slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVEDIG - OVERFLATER - 2

Fuktskadede overflater i kjøkken og i uinnredet

rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskade i overflater i tak og

vegg på kjøkken og i tak i

uinnredet rom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig informasjon

Overflater med fuktskade må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og muggdannelse, som kan påvirke inneklimaet og føre til helsemessige problemer. Videre bør årsaken til fuktskadene kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG - PIPE OG ILDSTED

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue og underetasje. Sotluker i toalettrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Pipevanger er ikke synlige.

Det er skade på fliser ved ildsted.

Ildsted er full av aske og dermed ikke mulig å kontrollere innvendig.

Begge ildsted er montert uten godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring).

Ildsted i underetasje har røykrør med ufagmessig utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må fjernes brennbart materiale slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Pipevanger må gjøres synlige for å kunne kontrollere tilstanden og avdekke eventuelle skader, da skjulte pipevanger kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer.

Skadede fliser ved ildstedet bør utbedres for å sikre at overflaten er tett og brannsikker, og for å unngå videre forringelse.

Ildstedet må tømmes for aske og kontrolleres innvendig for å avdekke eventuelle skader eller feil, da manglende kontroll kan medføre

skjulte feil og økt brannfare.

Ildstedet må monteres med godkjent tilkobling til pipe

(røykrørinnføring) for å sikre trygg og

forskriftsmessig bruk, og for å

unngå røyklekkasje og brannfare.

Røykrør i underetasjen må utbedres slik at det får forskriftsmessig

utførelse, for å hindre lekkasje av røyk og redusere brannfare.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, bør det vurderes rehabilitering for å sikre fortsatt trygg bruk og redusere risiko for skader.

Det anbefales generelt ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER - ELEKTRISK ANLEGG

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

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.

Elektrisk installasjon vesentlig fra byggeår stedvis tiltak i ettertid.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasjen.

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)?

Nei

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1971

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Skiftet brytere og stikk kjøkken/spisestue.

Samt montert spoter

kjøkken 2017.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale

Eltitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikringene løser ut når overbelastet, ikke ellers.

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmvannsbereider, jamfør eget punkt under

Viktig informasjon

varmtvannstank

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

Inntak og sikringsskap

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja På bakgrunn av opplyste avvik, tegn til ufagmessig utførelse på

deler av installasjonen, alder på installasjonen og opplysninger fra eier anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med tetting av hull/kabelinnføringer i sikringsskap og innfesting av løse ledninger.

Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER - UTSTYR FOR VARSLING OG SLUKKING AV BRANN

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 ikke montert røykvarslere iht. gjeldende krav.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN 1. ETASJE - OVERFLATER OG INNREDNING

Kjøkkeninnredning, fra 2017, med profilerte fronter og laminat

benkeplate med nedfelt vask av stål, samt kjøkkenøy med

skuffeseksjoner.

Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder:

side-ved-side kjøle

-/frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn,

kaffemaskin, platetopp,

oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik

• Det er avvik:

Fuktskade i del av innredning som følge av lekkasje i tak.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette

kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres fuktskade i innredningen som følge av lekkasje i tak for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten, da dette er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Lekkasjevarsler/lekkasjedeteksjon bør monteres ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM 1. ETASJE - SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.

Våtrommet har støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og

membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet står foran full oppgradering.

Det anbefales f for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og

membranløsningen.

Registrerte avvik medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i

konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SPESIALROM UNDERETASJE - TOALETTRUM - OVERFLATER OG KONSTRUKSJON

Viktig informasjon

Toalettrom utført med fliser på gulv og våtromsbelegg på vegger.

Gulvmontert toalett og servant på innredning, samt varmtvannsbereder.

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Det er registrert lekkasje på blandedbatteri ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrom bør etableres

for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Lokal utbedring eller utskifting av blandedbatteri må utføres for å hindre videre lekkasje, som kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig - krypkjeller

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer - 2

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Andre innvendige forhold

Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater

vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og

innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

GARASJE

Byggeår: 1983

Standard:

Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold:

Bygning fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon med undertak, tekket med stålpanner uten takrenner.

Murte yttervegger med inn- og utvendig pusset overflate. Betonggulv.

Lakkert leddport i trekonstruksjon. Gangdør.

Opplegg for strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Oppvarming

Oppvarming ved elektrisitet. Det er installert varmepumpe i 2008. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Varmepumpen har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

Eieform tomt

Eiet tomt med samlet areal på ca. 1 259 m²

Energimerking

Eiendommen er ikke energimerket.

Overtakelse

Overtakelse følger reglene i tvangsfullbyrdsloven.

Ligningsverdi

Primærbolig kr 742 650,-

Sekundærbolig kr 2 970 601,-

Kommunale avgifter

Offentlige avgifter er beregnet for 2026 av Sortland kommune til å være årlig ca. kr. 15 000,-. Kopi av beregning fra Sortland kommune ligger vedlagt.

Ut over kommunale avgifter kommer forsikring og strøm etter forbruk. Kostnader til forsikring er estimert av takstmann til ca. kr 12 000,-.

Faste løpende kostnader

Offentlige avgifter og forsikring.

Tilbehør

Boligen selges uten tilbehør av noe slag. Se dog informasjon om ryddig og rengjøring.

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er innhentet fra Sortland kommune og ligger vedlagt.

Regulering/Offentlige planer

Reguleringsplan

Planidentifikasjon: 1947005

Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Sigerfjord

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Ikrafttredelsesdato: 30.10.1947

Viktig informasjon

Lovreferanse: BL 1924

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Arealformål

Planidentifikasjon: 2014002

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: B51

Faresone

Planidentifikasjon: 2014002

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310_1

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.

Krever erverv av formuesgodet konsesjon, er det kjøperen som bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.

Utleie

Det er ikke egen utleiedel i boligen.

Meglers vederlag

Meglers vederlag 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 budgivning.

Kontaktperson

Advokat Stian Auglend

Tlf.: 76 11 36 00

Heftelser som ikke blir slettet i forbindelse med tvangssalget.

1957/951-102/78 RETTIGHET

06.04.1957 Rettighetshaver:

SIGERFJORD OGOMLAND V

LØPENR: LEIEAVTALE

Pantebokkopi ligger vedlagt

1999/2253-1/78 ERKLÆRING/AVTAL

23. 03. 1999 Rettighetshaver: KNR:

1870 GNR: 4 BNR:195

Bestemmelse om veg samt

bestemmelse om kloakkledning.

"Tinglyst rett til adkomstvei over naboeiendom og tinglyst rett til å legge kloakkledning over naboeiendom. Retten gjelder også nødvendig vedlikehold."

Pantebokkopi ligger vedlagt

Vedlegg

Tilstandsrapport

Grunnboksutskrift

Pantebokkopier

Ferdigattest

Tegninger

Diverse eiendomsopplysninger fra Sortland kommune



Stue





Del av stue



Soverom 1 og 2

FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

1 Generelt

Eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven. 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 tvangsfullbyrdsloven §§ 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 bærer 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 tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

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

5 Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 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.

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 avses.

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 risikoens 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 tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.



Del aav bad



Del av bad



Utsnitt toalettrom

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 4, bnr. 235

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 07.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 14926-1285

Referansenummer: PL1422

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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 utvendige flater er vesentlig fra byggeår. 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.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av bølgeeternitt uten undertak.

Takrenner og taknedløp av plast. Pipebeslag og ventilasjonshette av metall.

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning.

Saltak med plassbygde takstoler samt pulttak i del av kjøkken, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Malte trevindu med koblet glass fra byggeår.

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016.

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra kjøkken og adkomst fra terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegg og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, malt takpanel og himlingsplater i tak.

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

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue og underetasje.

Sotluker i toalettrom i underetasjen.

Bygningen har krypkjeller under del av kjøkken.

Boligen har lakker tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.

Boligen har malte slette dører og dører med finert overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn. Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Våtrommet har støpejernssluk. Badet er utstyrt med servant med enkel innredning, toalett, og dusjkabinett. Naturlig avtrekk over tak. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning, fra 2017, med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål, samt kjøkkenøy med skuffeseksjoner.

Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: side-ved-side kjøle-/frysenskap, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom utført med fliser på gulv og våtromsbelegg på vegger.

Gulvmontert toalett og servant på innredning, samt varmtvannsbereder.

Naturlig ventilering med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår.

Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i uinnredet rom i underetasjen.

Avløpsrør av plast fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stue.

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1984.

Elektrisk installasjon vesentlig fra byggeår stedvis tiltak i ettertid.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasjen.

Det er ikke montert røykvarslerer iht. gjeldende krav.

Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledninger er sannsynligvis av av plast, fra byggeår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert avvik i form av fasadeendring, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje

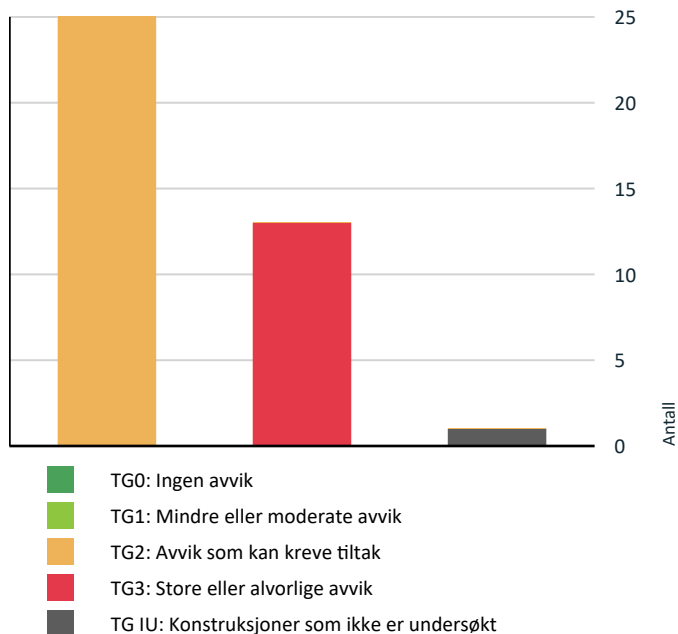
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik i form av fasadeendring fra fremlagte tegninger.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

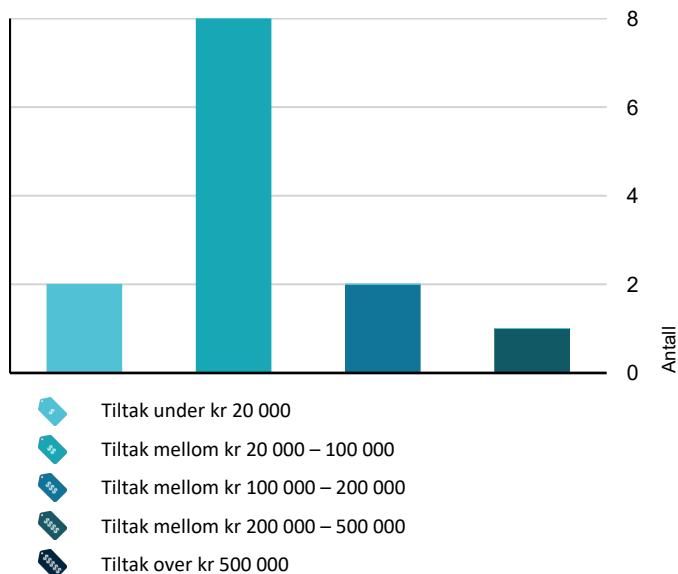
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Opplisting av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Bygningen har ikke vært i bruk på en stund, noe som medfører reduserte muligheter for å oppdage negative følger som følge av bruk, herunder bl.a. fuktregistreringer. Dette bør hensyntas ved bruk av takstdokumentet og det anbefales generelt innhentet utfyllende informasjon og undersøkelser i slike tilfeller.

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.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Snødekket eiendom og bygning begrenser mulighet for beskrivelse og visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Normal standard på boligen hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold

Boligen fremstår med betydelig vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt alder på boligen.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. egenerklæring.
------	---------------	--

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av bølgeeternitt uten undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og taket er snødekt, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det er pågående lekkasje i kjøkken.

Det er registrert skade på nedre del av takplatene.

Ved befaring er taket dekket med snø og takflaten er dermed ikke synlig.

Det er ikke montert undertak.

Det er registrert fukt og råteskade i takutstikk og vindskier.

Sementbasert takteking kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke omfanget av skader og lekkasjer.

Skadet takteking og manglende undertak må utbedres for å hindre videre vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Pågående lekkasje i kjøkkenet indikerer at tiltak bør iverksettes umiddelbart for å begrense skadeomfanget og unngå økte utbedringskostnader.

Det er påregnelig med utsifting av takteking på hele boligen.

Ved tiltak med eternittplater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Ved arbeid med asbestholdig materiale legges gjeldende forskrift til grunn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av plast. Pipebeslag og ventilasjonsnette av metall. Besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert takfotbeslag og takrenne på del av takflate mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende snøfangere.

Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnad er derfor ikke vurdert for øvrige tiltak.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Konsekvens av manglende snøfangere er øket risiko for personskade og bygningsmessig skade.

Tilfredsstillende adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre at skade på pipe ikke blir oppdaget

Takfotbeslag og takrenne bør monteres på den aktuelle delen av takflaten mot nord for å sikre korrekt avledning av vann og hindre fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er usikker utførelse av tetting i overgang mellom terrasse og yttervegg på fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

Tetting i overgang mellom terrasse og yttervegg bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på veggkonstruksjonen.



! TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskade i bordkledning på fasade mot vest og mot nord.

Det er pågående lekkasje flere steder på fasade mot nord.

Det er påvist synlige fuktmerker på yttervegg i kjøkken som sannsynligvis skyldes lekkasje i tak. Tilstand på yttervegg er ikke kjent.

Det er påvist fukt og fuktmerker i himling og på grunnmur i rom under terreng på fasade mot vest og mot nord.

Det er registrert ufagmessig utførelse av tetting i overgang mellom terrasse og yttervegg på fasade mot nord og vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet bordkledning på fasade mot vest og nord må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

Pågående lekkasjer på fasade mot nord må utbedres snarest for å unngå ytterligere vanninntrengning og skade på veggkonstruksjonen. Fuktskadede overflater og konstruksjoner må repareres.

Ufagmessig utførelse av tetting i overgang mellom terrasse og yttervegg på fasade mot nord og vest må utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre fremtidige lekkasjer.

Omfang av fuktskade kan ikke bekreftes før konstruksjoner er åpnet opp.

Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av råte og mugg med tilhørende dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med plassbygde takstoler samt pulttak i del av kjøkken, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert undertak i boligen.

Det er pågående lekkasje gjennom tak i kjøkken, tilstand på takkonstruksjonen er ikke kjent.

Bærende deler av takkonstruksjonen er fjernet i kjøkken. Utførelse av avbæring er ikke dokumentert.

Det er på kaldloft påvist dampspærre iht. byggeår som har begrenset effekt av dampspærrefunksjonen.

Loftsrom/ takkonstruksjonen er befart fra loftsluke, og er ikke kontrollerbar grunnet manglende adkomst/ gulv, jfr forskrift.

Det er sementbasert takteking som kan inneholde asbest i taktekingen og det er ikke undertak på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres undertak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, kostnad er hensyntatt under konstruksjonen "Takteking".

Pågående lekkasje gjennom taket på kjøkkenet må utbedres umiddelbart for å forhindre ytterligere skader på takkonstruksjonen og innvendige overflater.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen over kjøkkenet, da bærende deler er fjernet og utførelsen av ny bæring ikke er dokumentert. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens bæreevne, noe som kan føre til alvorlige bygningsmessige og sikkerhetsmessige konsekvenser.

Dampspærre på kaldloft har begrenset effekt, og det bør vurderes tiltak for å forbedre dampspærrefunksjonen for å redusere risiko for fuktskader og redusert isolasjonsevne. Ved endring av dagens forutsetninger (herunder tilleggisolering på kaldloft) kan skade oppstå.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldene retningslinjer. Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon.

Ved tiltak i takkonstruksjonen må eternittplater undersøkes for asbestholdig materiale. Ved arbeid med asbestholdig materiale legges gjeldende forskrift til grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malte trevindu med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Avviket gjelder vinduene fra byggeår i 1. etasje, uinnredet rom mot nord og kontor i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader og punkterte eller sprukne/knuste glass må skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Slitte karmen og sprekker i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med to-lags glass skiftet i perioden 2012 - 2016.
Vindu med koblede glass på fasade mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er stedvis ingen luftspalte mellom treverk og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved påviste forhold er økt vedlikeholdsbehov og nedsatt levetid.

Fagmessig utførelse av innsettsdetaljer bør etableres, herunder tetting, beslag og omramming.

! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.

Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under dørene og det er gjenstående arbeid med innsettsdetaljer på hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved påviste forhold er øket risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner med følgeskader og øket vedlikeholdsbehov.

Fagmessig utførelse av innsettsdetaljer bør etableres, herunder tetting, beslag og omramming.



Tilstandsrapport



! TG 3 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra kjøkken og adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk på deler av terrassen og det er gjenstående arbeid med avslutning av bjelkelag og terrassedekke.

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

Det er synlige skjevheter i dragere og det er registrert rystelser i konstruksjonen ved normal bruk. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk på alle åpne sider av terrassen for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker.

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Avslutning av bjelkelag og terrassedekke må ferdigstilles for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Beslag mellom yttervegg og terrasse må monteres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.

Skjevheter i dragere og rystelser i konstruksjonen bør utbedres, og terrassebjelker med for stor spennvidde må forsterkes eller støttes opp for å redusere risiko for konstruksjonssvikt og økt slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med belegg og laminat på gulv, malt strie og malte plater på vegg, malt takpanel og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

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

Overflater i boligen er vesentlig fra byggeår. Det er registrert bruksslitasje, stedvis skader og stedvis knirk i gulv.

Det er påvist heksesot/støvkondens i himlinger.

Det er registrert fuktmerker i himling i stue flere steder.

Laminatgulv i kjøkken har ujevn overflate og det er åpning i skjøter flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av innvendige flater, samt ferdigstilling av påbegynte arbeider.

Heksesot/støvkondens i himlinger bør fjernes, og årsak til dette bør undersøkes for å unngå videre misfarging og mulig innemiljøproblem.

Fuktmerker i himling i stue bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og forhindre videre fuktskader.

Laminatgulv i kjøkken bør skiftes, da ujevn overflate og åpning i skjøter kan føre til ytterligere skader og redusert brukskvalitet.

Tilstandsrapport



! TG 3 Overflater - 2

Fuktskadede overflater i kjøkken og i uinnredet rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fukskade i overflater i tak og vegg på kjøkken og i tak i uinnredet rom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med fuktskade må skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og muggdannelse, som kan påvirke innneklimaet og føre til helsemessige problemer. Videre bør årsaken til fuktskadene kartlegges og utbedres for å unngå gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 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.

! TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår med vedovn i stue og underetasje. Sotluker i toalettrom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Pipevanger er ikke synlige.

Det er skade på fliser ved ildsted.

Ildsted er full av aske og dermed ikke mulig å kontrollere innvendig.

Begge Ildsted er montert uten godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring).

Ildsted i underetasje har røykrør med ufagmessig utførelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må fjernes brennbart materiale slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Pipevanger må gjøres synlige for å kunne kontrollere tilstanden og avdekke eventuelle skader, da skjulte pipevanger kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer.

Skadede fliser ved ildstedet bør utbedres for å sikre at overflaten er tett og brannsikker, og for å unngå videre forringelse.

Ildstedet må tømmes for aske og kontrolleres innvendig for å avdekke eventuelle skader eller feil, da manglende kontroll kan medføre skjulte feil og økt brannfare.

Ildstedet må monteres med godkjent tilkobling til pipe (røykrørinnføring) for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk, og for å unngå røyklekkasje og brannfare.

Røykrør i underetasjen må utbedres slik at det får forskriftsmessig utførelse, for å hindre lekkasje av røyk og redusere brannfare.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen, bør det vurderes rehabilitering for å sikre fortsatt trygg bruk og redusere risiko for skader.

Det anbefales generelt ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt, fuktmåling er utført i åpen konstruksjon i tilfarergulv i uinnredet rom på fasade mot sør og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjennom fuktmåling påvist høyt fuktnivå i åpen trekonstruksjon, men ikke påvist fuktskader i dette området.

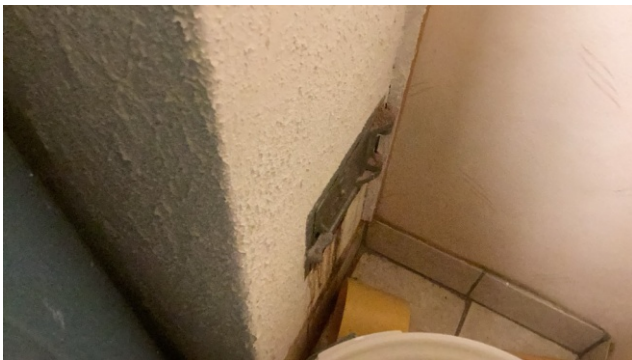
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til råte, muggsopp og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert innneklima.

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



Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har kryptjeller under del av kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Nærmere undersøkelser anbefales, det er usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.
Det bør etableres adgang til de deler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

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 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.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakker tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

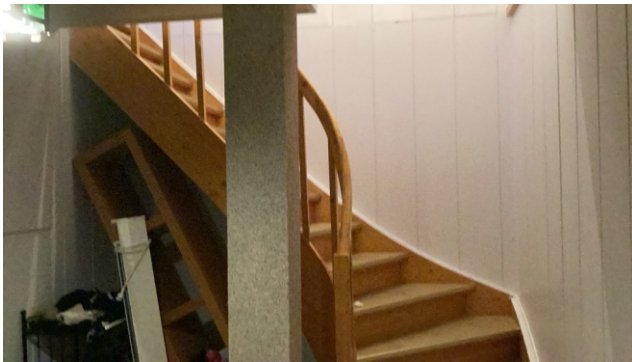
Håndløper bør monteres på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, da manglende håndløper øker risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyde bør økes for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet og redusere risikoen for fall.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å hindre at barn kan sette seg fast eller krype gjennom, noe som kan medføre fare for personskade.

Knirk i trapp har ingen annen konsekvens enn lyd, men det kan undersøkes nærmere og eventuelt utbedres ved skruing av trinn for å bedre komforten.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører og dører med finert overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

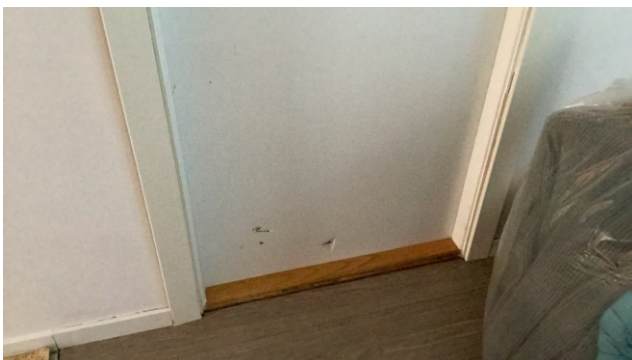
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skade på enkelte dørrblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring og justering av dører med slitasje eller skader for å sikre god funksjon og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på hengsler og lås, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Sementbaserte plater i underetasjen.

Vurdering av avvik:

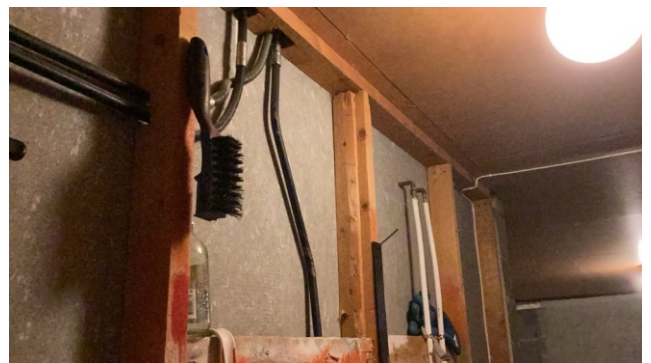
- Det er avvik:

Det er registrert sementbaserte plater i skillevegger i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sementbaserte plater må undersøkes for asbestholdig materiale dersom det skal utføres tiltak med platene. Ved arbeid med asbestholdig materiale legges gjeldende forskrift til grunn.



! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Avføring fra skadedyr/mus ved stakeluke i gang med trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert muselort i isolasjon ved stakeluke i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tiltak for å tette adkomst til bygning og konstruksjoner må utføres.

Tilstandsrapport



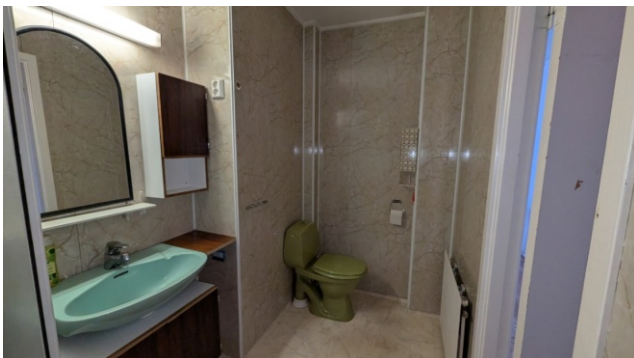
VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist heksesot/støvkondens i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Heksesot/støvkondens i himlinger bør fjernes, og årsak til dette bør undersøkes for å unngå videre misfarging og mulig innemiljøproblem.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet, gulvet er tilnærmet flatt.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Knirk i gulvet bør utbedres for å sikre bedre komfort og forhindre eventuelle følgeskader på gulvkonstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Våtrommet har støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det anbefales full oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

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

Registrerte avvik medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servant med enkel innredning, toalett, og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skade i dusjkabinett, riss i servant og fuktskader på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med grunnlag i alder og forventet brukstid bør tiltak forventes innen rimelig tid. Utskiftning bør ses i sammenheng med renovering av våtrommet.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima og økt risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken tilstøtende dusjkone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmåling viser høyere fuktverdi i konstruksjonen enn normalt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Nærmere undersøkelser må utføres for å avklare årsak og eventuelt omfang av skade.

Fuktmålingen bør også ses i sammenheng med påviste fuktskader i kjøkkenet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning, fra 2017, med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål, samt kjøkkenøy med skuffeseksjoner.

Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: side-ved-side kjøle-/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, platetopp, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade i del av innredning som følge av lekkasje i tak.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres fuktskade i innredningen som følge av lekkasje i tak for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten, da dette er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Lekkasjevarsler/lekkasjedeteksjon bør monteres ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig ventilhette over utkast fra kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres utvendig ventilhette over utkast fra kjøkkenventilator for å hindre inntrengning av regn, snø og smådyr, samt for å sikre korrekt funksjon på avtrekket. Manglende ventilhette kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom utført med fliser på gulv og våtromsbelegg på vegger. Gulvmontert toalett og servant på innredning, samt varmtvannsbereder. Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet.

Det er registrert lekkasje på blandebatteri ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft til toalettrom bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.

Lokal utbedring eller utskifting av blandebatteri må utføres for å hindre videre lekkasje, som kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran og vannmåler i uinnredet rom i underetasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannrør som er utsatt for kulde bør isoleres for å redusere risikoen for frostskaider og lekkasjer.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig og sikker vannforsyning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuelt utskifting for å unngå plutselige lekkasjer og følgeskader.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eldste del av innvendige avløpsledninger.

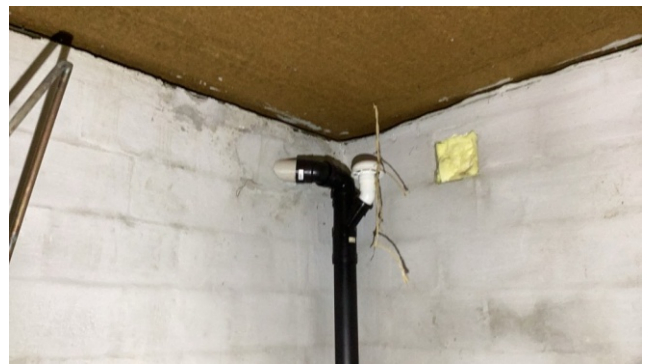
Avløpsrør ført ut i krypkjeller uten adkomst. Det er ikke dokumentert hvordan avløpsrøret er avsluttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av de eldste avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av rørbrudd.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan avløpsrøret er avsluttet i krypkjelleren, eller det bør foretas en kontroll dersom mulig. Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan gi økt risiko for fuktskade på konstruksjonen.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig med veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Om mulig bør balansert ventilasjon vurderes ved fremtidig renovering, da dette vil kunne bedre innemiljøet betydelig. Begrenset ventilerings kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe i stue.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 1984.

Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannsbereder er over 20 år.

Det er registrert korrosjon på varmtvannsberederen, dette er tegn til lekkasje på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsberederen, da registrert korrosjon og tegn til lekkasje kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økte kostnader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for plutselig svikt og omfattende vannskader.



! 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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk installasjon vesentlig fra byggeår stedvis tiltak i ettertid. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Skiftet brytere og stikk kjøkken/spisestue. Samt montert spoter kjøkken 2017.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Sikringene løser ut når overbelastet, ikke ellers.

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

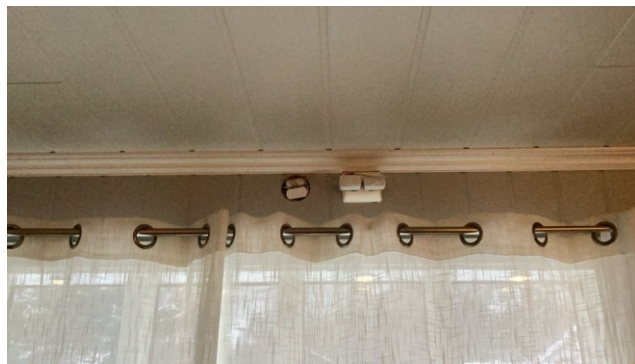
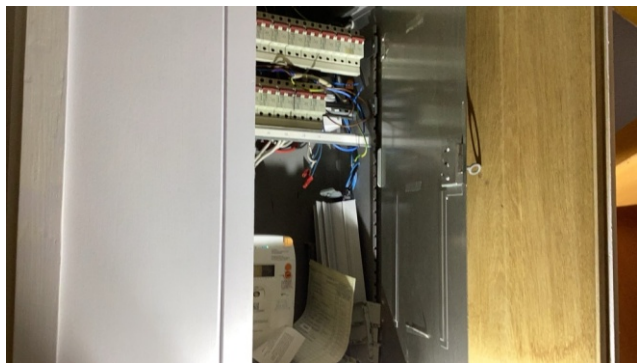
Ja På bakgrunn av opplyste avvik, tegn til ufagmessig utførelse på deler av installasjonen, alder på installasjonen og opplysninger fra eier anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med tetting av hull/kabelinnføringer i sikringsskap og innfesting av løse ledninger.

Eventuelle ytterligere kostnader vil dekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

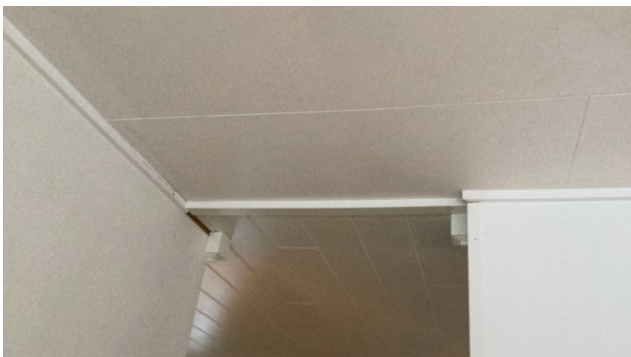
Det er ikke montert røykvarslere iht. gjeldende krav.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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?
Ja

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren ved kjeller/underetasje, da dagens løsning har overskredet forventet levetid og det er risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, råte og redusert innemiljø.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med inn og utvendig puss, stedvis med innvendig påliggende trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skader, vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen.

Horisontalriss som følge av jordtrykk kan indikere behov for tiltak for å redusere belastningen mot muren, for å unngå ytterligere strukturelle skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

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

Terreng er ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred og i aktsomhetsområde for snøskred iht. NVE aktsomhetskart.

Eiendommen er beliggende i faresone for skred i bratt terreng iht. NVE.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra boligen, spesielt i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmuren. Dette er viktig for å lede overflatevann vekk fra bygningen og dermed redusere risikoen for fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.

Eiendommen ligger i et område med potensiell fare for kvikkleireskred og snøskred, samt i faresone for skred i bratt terreng iht. NVE. Faresone for skred. Det kan foreligge kommunale restriksjoner på disse områder. Kfr. kommunen for informasjon.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er sannsynligvis av av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er overskredet på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Årstall iht. dato på byggemeldte tegninger.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygning fremstår med vedlikehold- og påkostningsbehov, også hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved plassbygget takkonstruksjon med undertak, tekket med stålpanner uten takrenner.

Murte yttervegger med inn- og utvendig pusset overflate. Betonggulv.

Lakkert leddport i trekonstruksjon. Gangdør. Opplegg for strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Garderobe, 2 Uinnredet kjellerrom, Vindfang, Kontor, Toalettrom, Gang, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 4 550 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendom med med påstående enebolig og garasje, beliggende høyt i terrenget i etablert boligområde på Hagen i Sigerfjord. Bolig med sørvendt hovedfasade med fri og meget god utsikt mot sjø fjell i flere retninger.

Bolig gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, også hensyntatt boligens alder, dette bl.a. grunnet generelt preg av elde og utidsmessighet samt stedwise defekter.

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hagen 3 ,8406 SORTLAND 123 m² 1961 3 sov	04-05-2023	2 400 000	2 620 000		2 620 000	21 301
2 Sigerfjordveien 416 ,8406 SORTLAND 112 m² 1902 3 sov	15-05-2017	1 900 000	1 900 000		1 900 000	16 964
3 Sigerfjordveien 440 ,8406 SORTLAND 105 m² 1974 3 sov	25-10-2022	1 700 000	1 700 000		1 700 000	16 190

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	15 000
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 760 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

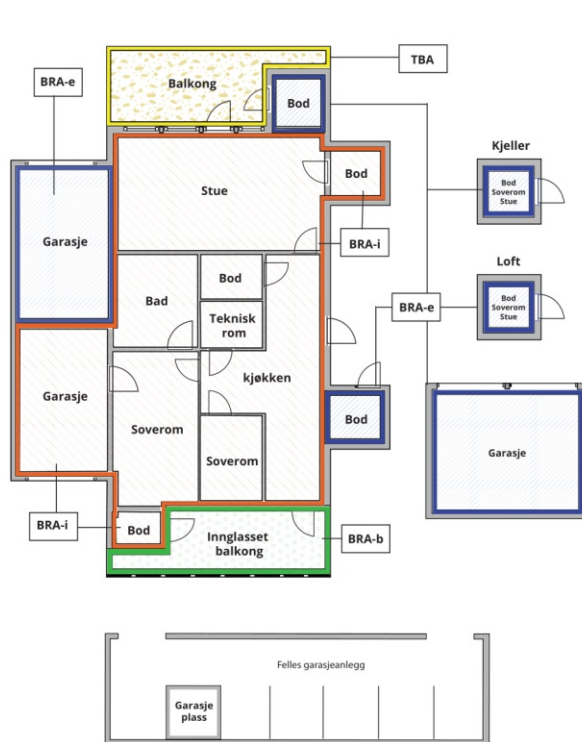
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	104			104	
Underetasje	85			85	
SUM	189				
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, garderobe		
Underetasje	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, vindfang, kontor, toalettrom, gang	Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring, bruksendring av rom samt rominndeling fra fremlagte tegninger. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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	124	65
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Halvor Kinn	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	4	235		0	1259.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sigerfjordveien 424

Hjemmelshaver

Hakkim-Albrektsen Alf Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med areal ca. 1,2 da., beliggende i hellende terreng i spredtbebygd område i Sigerfjord med gangavstand til Sigerfjord barneskole. Eiendommen er beliggende på oversiden 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 fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

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: Med bestemmelser som egen tekst

Ikraftredelsesdato: 30.10.1947

Lovreferanse: BL 1924

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014002

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Arealformål

Planidentifikasjon: 2014002

Arealbruk: Boligbebyggelse

Arealbrukstatus: Nåværende

Områdenavn: B51

Faresone

Planidentifikasjon: 2014002

Fare: Ras- og skredfare

Hensynsonenavn: H310_1

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Innkjørsel og gårdsplass 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.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig samt frittstående garasje.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig m/ hybel/sokkelleil."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	27.10.2025		Fremvist	1	Nei
Eiendomsverdi.no	29.10.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	29.10.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	29.10.2025		Innhentet	1	Nei
Reguleringsplaner	29.10.2025	www.kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.10.2025		Innhentet	4	Nei
Tegninger garasje	14.09.1983		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	03.06.1970		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	02.09.1970		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger bolig	03.06.1970		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 undersøkelser.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• 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 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL1422>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS



Grunnbok fast eiendom

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
HAKKIM-ALBREKTSEN	ALF	MARTIN	33	M	Bosatt	12.10.1992

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	HARTVÅGEN 8	8340	STAMSUND	21.06.2025
EasyConnect	SIGERFJORDVEIEN 424	8406	SORTLAND	01.03.2021

Du har søkt på: Knr.: 1870 Gnr.: 4 Bnr.: 235 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Sigerfjordveien 424
Gatenr: 4605
Kommune: Sortland
Postkrets: 8406 SORTLAND
Registreringsenhet: Statens Kartverk
Oppdatert per:05.01.2026 kl. 15.18

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2015/1038000- HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
1/200 06.11.2015
VEDERLAG: NOK 1 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
Navn: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Eiers adresse:

Påtegning til hjemmel:

2025/714230- TVANGSSALG BESLUTTET
1/200 23.06.2025 21:00
Tingrett: Midtre Hålogaland
saksnr: 25-007604TVA-TMHA/TSOR

2025/1315349- TVANGSSALG BESLUTTET
1/200 31.10.2025 21:00
Tingrett: Midtre Hålogaland

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1957/951-102/78 RETTIGHET
06.04.1957

Rettighetshaver: SIGERFJORD OG
OMLAND V.V
LØPENR:
LEIEAVTALE

1999/2253-1/78 ERKLÆRING/AVTALE
23.03.1999

Rettighetshaver: KNR: 1870 GNR: 4
BNR: 195
Bestemmelse om veg samt
bestemmelse om kloakkledning.

2015/1038022- PANTEDOKUMENT
1/200 06.11.2015

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-
NORGE
ORG.NR: 952 706 365

2016/808997- PANTEDOKUMENT
1/200 07.09.2016

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-
NORGE
ORG.NR: 952 706 365
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT
** MASSETRANSPORT

2021/681033-1/200
08.06.2021 11:33

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1430464- UTLEGGSFORRETNING
1/200 28.11.2019
15:47

2023/43187-1/200
12.01.2023 21:00

Avholdt dato: 28.11.2019 kl.:15:42
Beløp: NOK 8 353
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Prosessfullmektig: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
Saksøker: STAMSUND BÅTFORENING
ORG.NR: 984 997 272
ELEKTRONISK INNSENDT
** ENDRING VED FUSJON

2024/1333065-1/200
17.04.2024 11:39

TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/2993927-
1/200 09.09.2020
09:38**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.09.2020 kl.:09:35
Beløp: NOK 32 962
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Prosessfullmektig: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
Saksøker: SPAREBANK 1 FINANS
NORD-NORGE AS
ORG.NR: 930 050 237
ELEKTRONISK INNSENDT
** ENDRING VED FUSJON

2023/43190-1/200
12.01.2023 21:00

TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/315472-1/200
19.03.2025 15:08

TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
** TINGLYSING PÅ NYTT
ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/41677-1/200
12.01.2021 11:14**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 12.01.2021 kl.:11:12
Beløp: NOK 93 277
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker: KREDITTBANKEN ASA
ORG.NR: 975 966 453
Prosessfullmektig: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
ELEKTRONISK INNSENDT
** ENDRING VED FUSJON

2023/43187-1/200
12.01.2023 21:00

2025/959971-1/200
18.08.2025 14:09

TIL: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
FRA: MODHI NORGE AS
ORG.NR: 952 226 010
** TINGLYSING PÅ NYTT

ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/284090-
1/200 09.03.2021
08:22**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.03.2021 kl.:08:18
Beløp: NOK 12 797
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker:
TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1923612-
1/200 09.09.2024
11:13**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.09.2024 kl.:10:10
Beløp: NOK 19 410
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 927 901 048
Saksøker:
TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN
ORG.NR: 960 509 811
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1924661-
1/200 09.09.2024
12:57**

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 09.09.2024 kl.:12:44
Beløp: NOK 46 911
Saksøkt: HAKKIM-ALBREKTSEN ALF M
F.NR: [REDACTED]
Prosessfullmektig: KREDINOR AS
ORG.NR: 985 815 208
Saksøker: SPAREBANK 1 FINANS
NORD-NORGE AS
ORG.NR: 930 050 237
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA
1970/1049-1/78
23.03.1970**

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
1870 GNR: 4 BNR: 7

**2006/1856-1/78
10.04.2006**

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 1870 GNR: 4 BNR: 349

**EIENDOMMENS
RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

----- **UTSKRIFT SLUTT** -----

873
Undertegnede gir herved A/L Sigerfjord & Omland Vannverk
rett til - Uten vederlag - fri grunn til nedlegging
av vannledning og fremtidige reparasjoner.

Vedtatt for. :

Gårdnr.:

Bruksnr.:

Verdi kr. :

Dblur. 948/57	4	1 & 6	5,-	Louise Ellingsen
Dblur. 948/57	4	10	5,-	Pauline Hagen
Dblur. 948/57	4	23	5,-	Ada Jensen
St.m. kr. 30,-	4	111	5,-	Ruth Jensen
Dblur. 949/57	4	18	5,-	Birger Mortensen
Dblur. 949/57	4	20	5,-	Kåre Samuelsen
Dblur. 949/57	4	175	5,-	Eilif Wahl
St.m. kr. 90,-	4	148	5,-	Arne Bergh
St.m. kr. 90,-	4	133	5,-	Bjarne Wahl
	4	5	5,-	Arne K. Pedersen
	4	49	5,-	Oddmund Holen
	4	57	5,-	Julius Eriksen
	4	167	5,-	Peder Rødsand
Dblur. 950/57	4	35	5,-	Leif Lågeide
Dblur. 950/57	3	31	5,-	Jens Ellingsen
Dblur. 950/57	3	137	5,-	Arthur Solvang
St.m. kr. 80,-	3	139	5,-	Oddne Paulsen
	3	84	5,-	Jarle Paulsen
	3	57	5,-	Sigurd Hansen
	3	47	5,-	Arvid Pettersen
Dblur. 951/57	3	28	5,-	Halvor Halvorsen
Dblur. 951/57	3	6	5,-	Svein Iversen
St.m. kr. 50,-	4	100	5,-	Kristen Pedersen
	4	8 & 54	5,-	Oddvar ^{Owesev} Pedersen
	3	76	5,-	Harmod Heimgard
Dblur. 952/57	4	36	5,-	Hjalmar Johansen
Dblur. 952/57	4	164	5,-	Henriette Strand
St.m. kr. 60,-	4	92	5,-	Frøde Osvoll
	4	101	5,-	R. Olsen
			5,-	Einar Eriksen

674

TINGLYST

23.03.1999

ERKLÆRING

Vest

Dokument

2253

1999

Jeg, Willy Avik....., eier av "Litsyn.....
gnr. 4 bnr. 235 i Sortland gir herved
Børge Hagen / Torge Hagen eier av "Litsyn.....
gnr. 4 bnr. 195 i Sortland samt
eier av "....." gnr. bnr. i
Sortland rett til å legge sin kloakk over min eiendom som
vist på vedlagte kart.

Eier av denne kloakkledning gies også rett til å drive
nødvendig vedlikeholdsarbeide på denne.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom
"Litsyn....." gnr. 4 bnr. 235 i Sortland.

Sortland, den 7/3-1999

Willy Avik.....
eier av "Litsyn....." gnr. 4 bnr. 235

Willy Avik.....
vitne

Gerard Hansen.....
vitne



Doknr: 2253 Tinglyst: 23.03.1999 Emb: 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

23 MARS 1999

ERKLÆRING

Vestlands fylkeskart
Dokument 2253Jeg, Willy Erik, eier av "Utsyn."gnr. 4 bnr. 235 i Sortland gir hervedBeth S. Hansen / Terje Helen eier av "Utsikten."gnr. 4 bnr. 195 i Sortland rett til å legge sin adkomst
over min eiendom som vist på vedlagte kart.Eier av denne adkomsten gies også rett til å drive
nødvendig vedlikeholdsarbeide på denne.Denne erklæring kan tinglyses som hefte på min eiendom
"Utsyn." gnr. 4 bnr. 235 i Sortland.Sortland, den 16/2 - 1999.Willy Erik
eier av "Utsyn" gnr. 4 bnr. 235Bente Bjørnstad
vitneTerje Helen
vitne

TINGLYST

23 MARS 1999

Vestlands fylkeskart
Dokument 2253

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted **Sigerfjord**

Journalnr. **1/71**

Arbeidets art **Bygningsarbeidet**

Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Boligbygg**

8/1- 71

Byggherre **Willy Åvik**

Byggemelder **Arne Jensen, Maurnes**

Ansvarshavende **Arne Jensen, Maurnes**

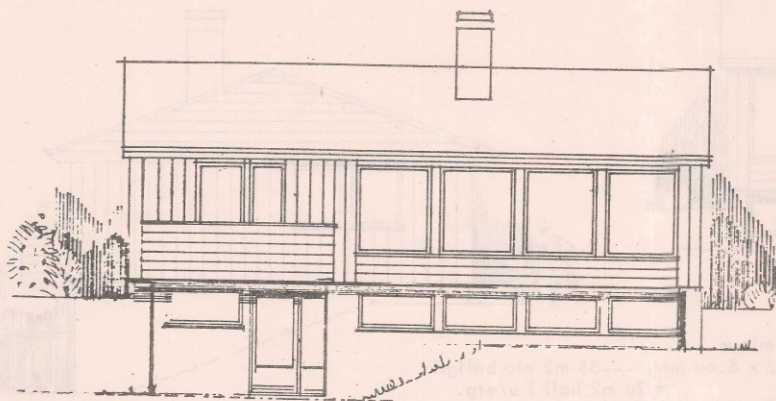
KOPI

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

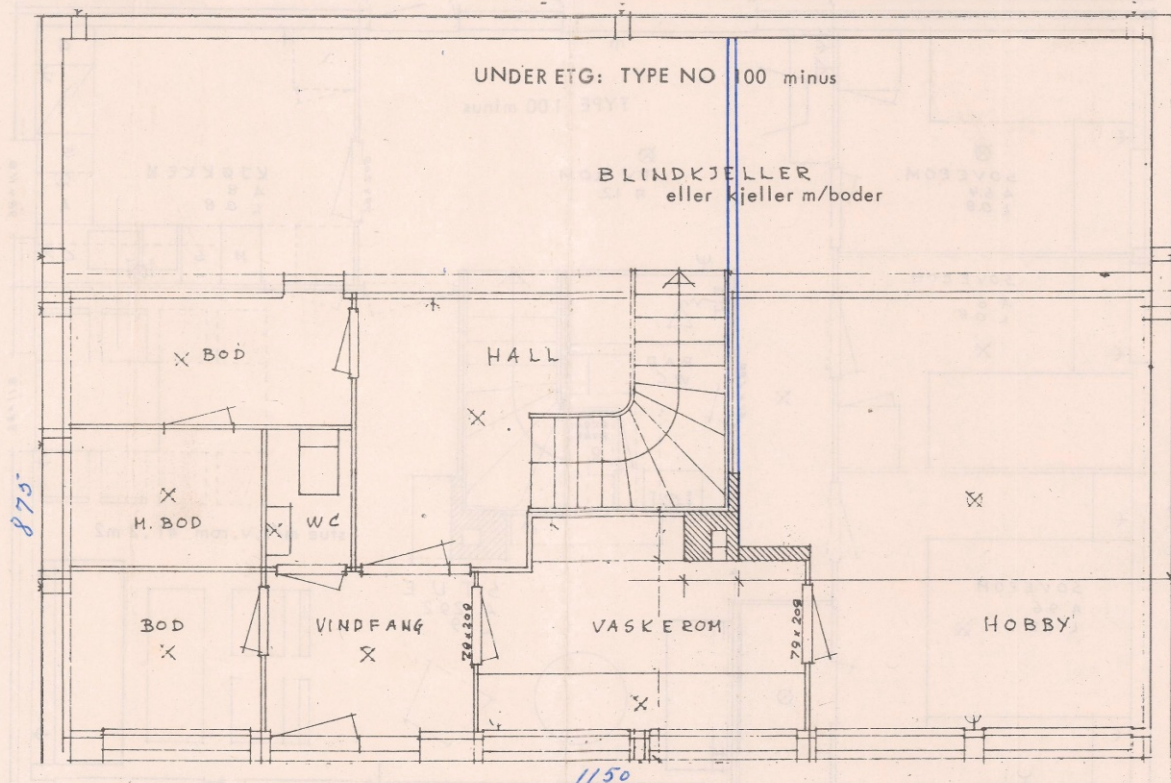
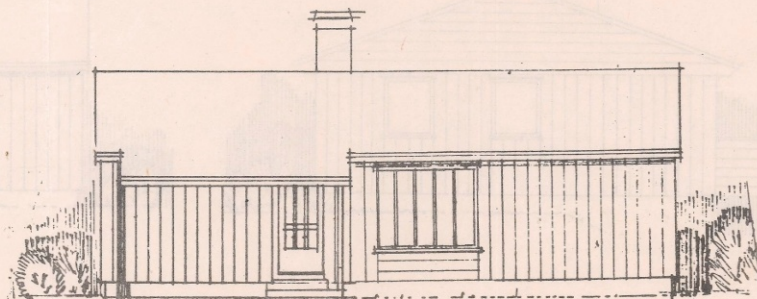
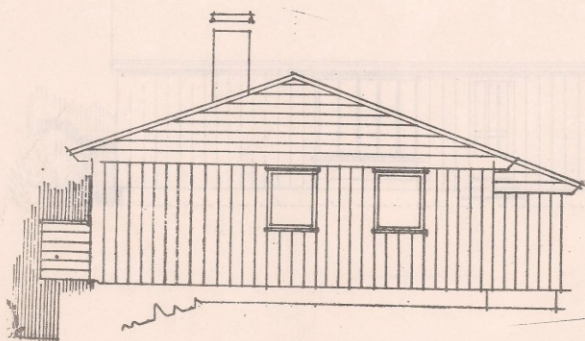
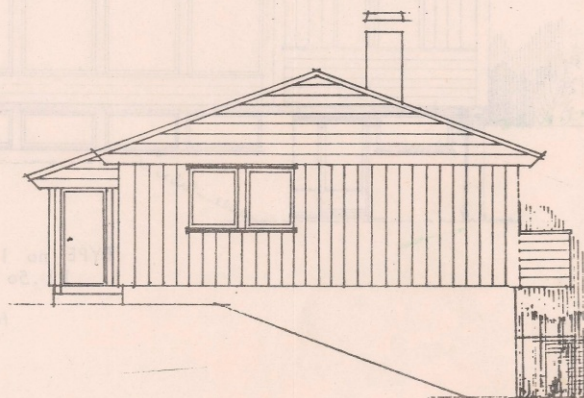
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

oppført
Bygget er etter godkjente tegninger og gjeldende
forskrifter

Osvald Johnsen

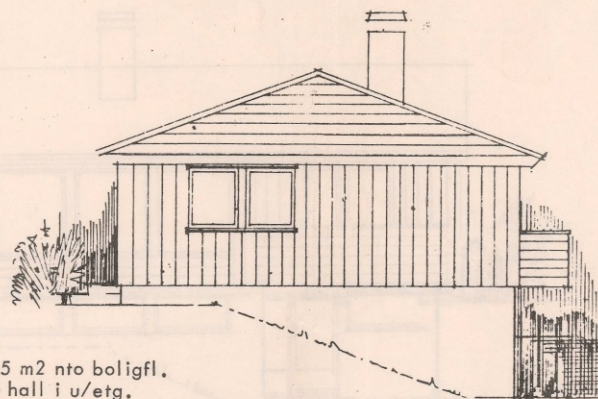
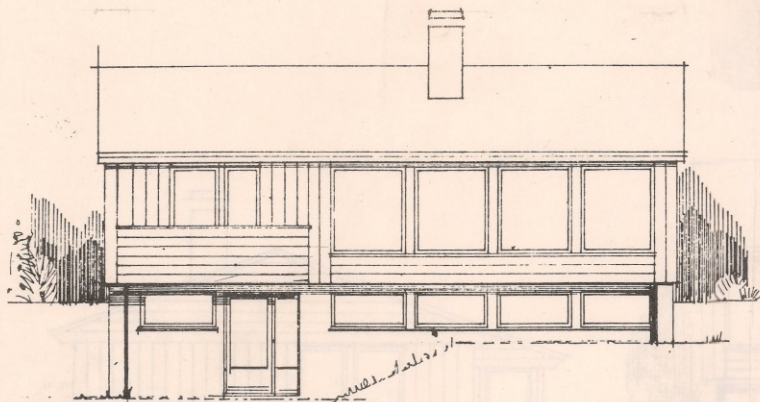


Type no 100 fasader m/sportsbod

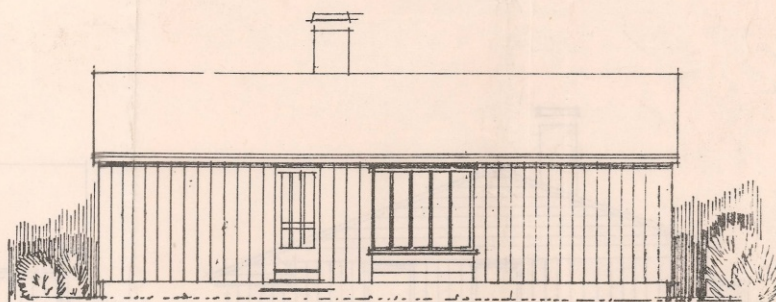
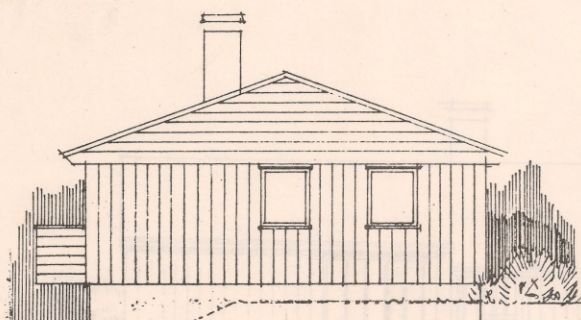


5225
8015
9160
981875

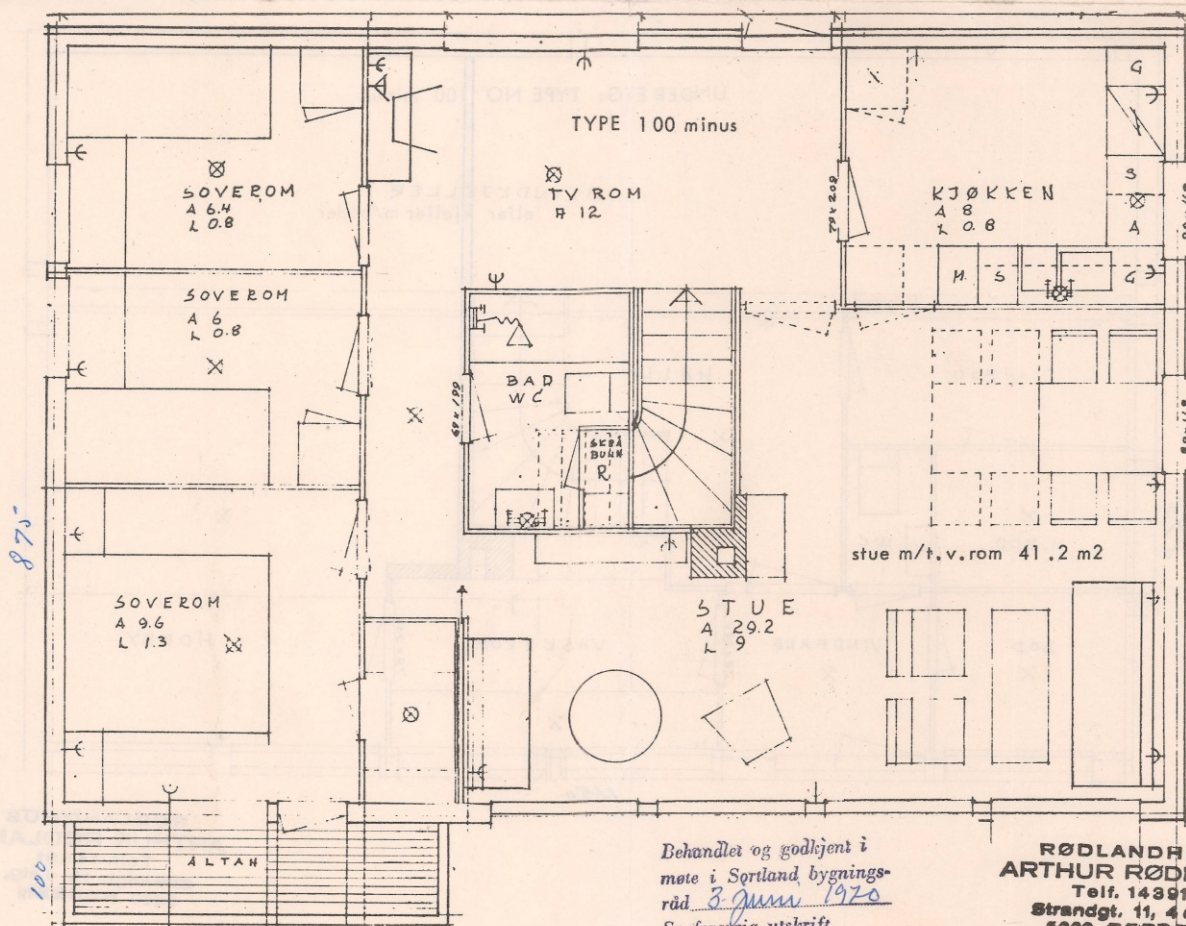
RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN



TYPE no 100 minus
11.50 mtr. x 8.00 mtr. ---85 m2 nto boligfl.
+ 20 m2 hall i u/etg.
fasader uten sportsbod



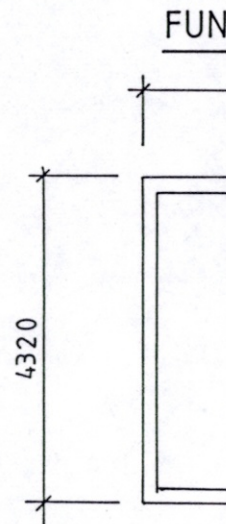
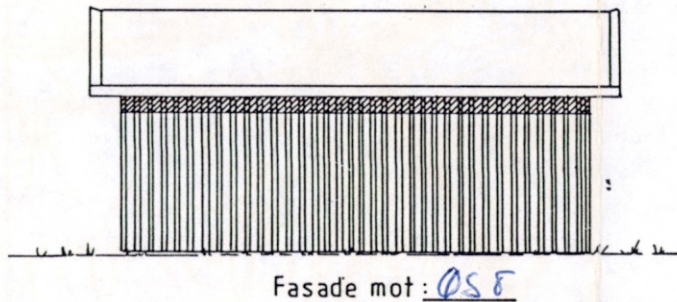
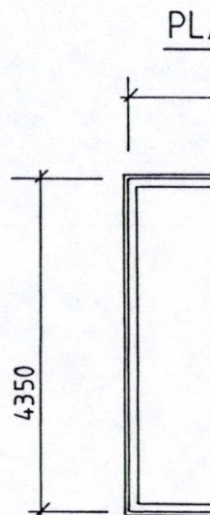
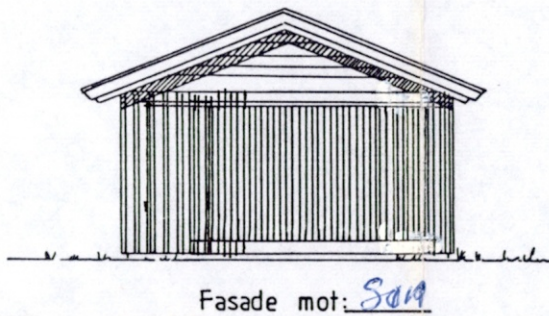
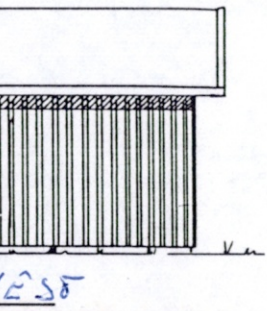
11.45



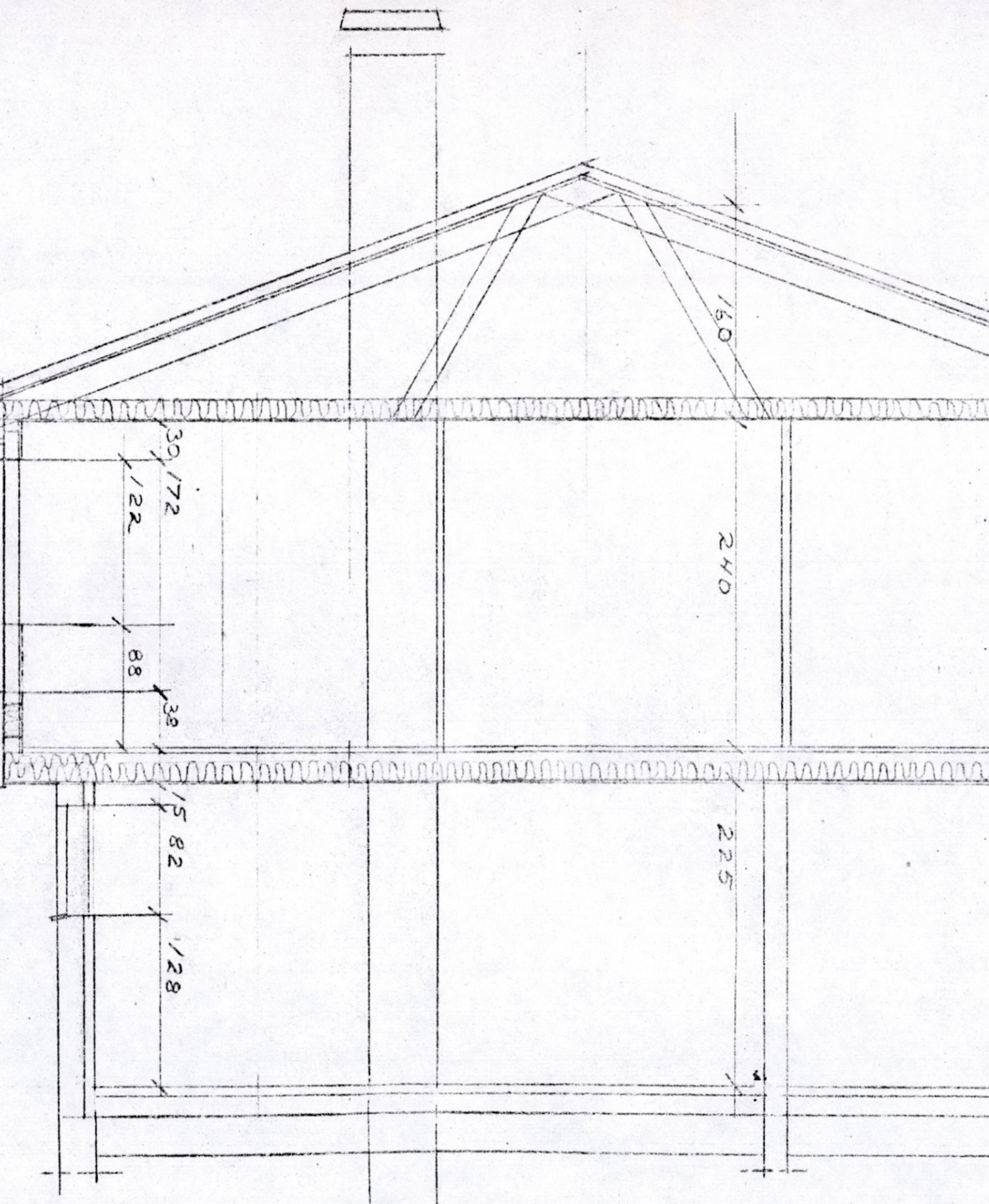
Behandlet og godkjent i
møte i Sortland bygnings-
råd 3. juni 1970
Se forørig utskrift
sak 85/70

Sortland bygningsråd.
Sortland, 5. juni 1970
Rune Baulan

RØDLANDRUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 14391
Strandgt. 11, 4 etg.
6000 BERGEN



Dato 14.9 1983	Konstr./Tegnet Ann K. Løvås	Godkjent	Ma 1:
MATHIESEN EIDSVOLD VÆRK NORD A 9445 TOVIK			
Henvisning:		Beregning:	



SNITT 200

Arealmerknad:
 System: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7619886 Øst: 516909
 Ytre avgrensing

Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode
Ikke spesifisert Umerket 92,31 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt
Ikke spesifisert Umerket 45,10 Ikke hjelpelinje	82 Frihåndstegning: Direkte innlag
Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt 25,49 Ikke hjelpelinje	99 Ukjent
Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt 7,68 Ikke hjelpelinje	99 Ukjent
Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt 17,05 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt
Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt 59,95 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt
Ikke spesifisert Umerket 27,11 Ikke hjelpelinje	55 Digitalisert på dig.bord fra strek
Ikke spesifisert Umerket 59,09 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt
Ikke spesifisert Umerket 7,64 Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt

Oversiktskart for eiendom 1870 - 4/235//



235 235

Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Nau dag den 23/3 1970 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Hagen" gr.nr. 4 br.nr. 7 av skyld mark 0,02 i Sortland herred. Forretningen er forlangt av Åsmund Hagen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. ²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

F. Ellingsen og P.H. Holmestad

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: For kjøper og selger møtte: Ragnar Selvigard m/

fullmakt.

Av naboer: Ansåes ikke nødvendig, da grensene mot bnr. 195 var klar.

Over de ⁿ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. ^{22/2} 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ^{1/6} 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾

I vest grenser parsellen mot bnr. 195 og går fra pkt. I (ved riksveien) i nord-nordøstlig retning, først 7,40 m. til pkt. II og videre 6,20 m + 25,0 m til pkt. III. Avstand mellom pkt. III og I er 38,60 m.

I nord grenser parsellen mot hovedbruket (bnr. 7) og går fra pkt. III først 19,80 m i øst-sydøstlig retn. til pkt. IV, vinkler her og går i syd-sydøstlig retn. 15,75 m. til pkt. V, vinkler her og går i østlig retn. 23,0 m til pkt. VI.

I øst grenser parsellen til (hovedbrukets vei) bnr. 7, og går fra pkt. VI i syd-sydvestlig retn. 7,55 m til pkt. VII (nord-østre riksveikant).

I syd grenser parsellen mot nuværende riksvei og følger nordre kant fra pkt. VII tilbake til pkt. I. Avst. er påført kartet.

I pkt. II og III er nedboret jernpåler i fjell, i pkt. IV-V og VI er nedsatt jernpåler.

Parsellens form, størrelse og beliggenhet fremgår av kartet.

Areal: 1.176,0 m².

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til Løse uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Løse Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skog

dekar, annet arealdekar. I altdekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ "Utsyn"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kommuneingeniøren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Tekst Ellingren Ragnar Eldegård

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Ragnar Eldegård

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

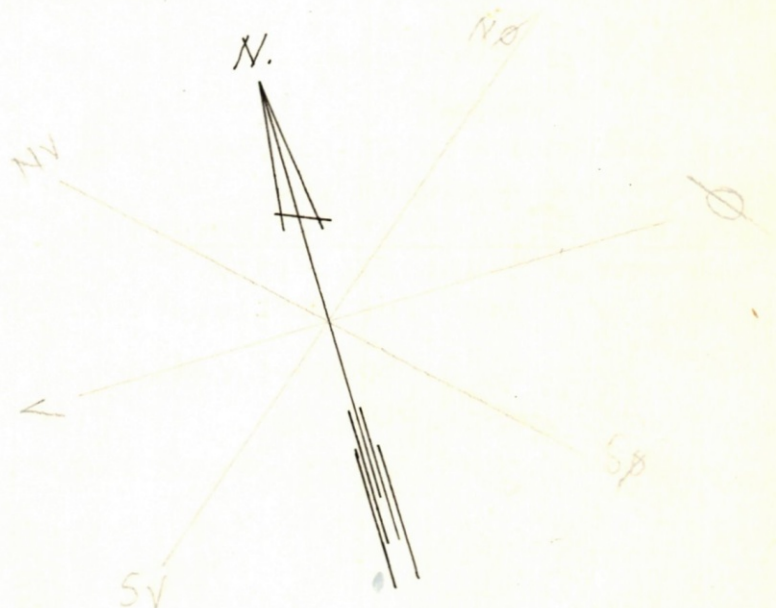
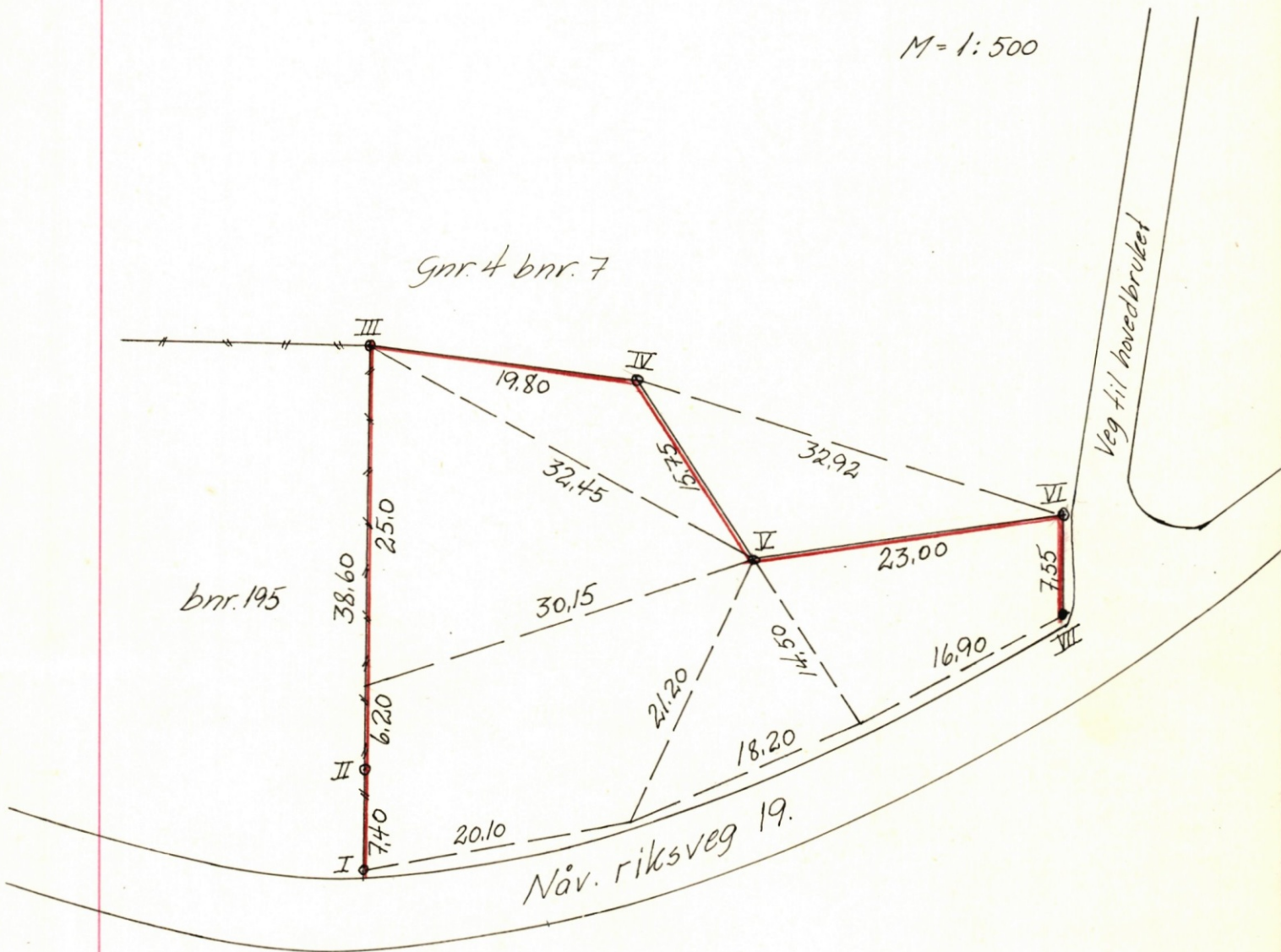
²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører

Kart

over parsell nr. _____ av gr.nr. 4 br.nr. 7
 _____ i Sortland
 (eiendommens navn)

M = 1:500



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja, sau 9/30

Går tiljordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

For tinglysingen kr. 30,-.

Ført inn i dagboken ved

Vesterålen sorenskriverembede

som nr. 1049 den 23/3 1970.

Ført inn i grb. for Sortland gnr. 4/7 og 235.

Per E. Sparboe /sign/
dfm.



Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Beholdes av tinglyssmyndigheten

Jnr 42/2006

09753

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglyssmyndigheten i

Vesterålen

Rekvirentens navn og adresse

Willy Auk
Sigerfjorden. 424.
8400 Sortland.
Personnr./organisasjonsnr.

04013945522

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
4	235		
4	349		

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
4	235		

Sortland

17/3-06

Willy Auk

Sted

Dato

Underskrift

Merknad:

Før krav om sammenføring leveres til tinglyssmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglyssmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglyssmyndigheten)

3 Kommunenummer

1870

4 Bestående bruk etter sammenføring	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
	4	235		

5 Areal etter sammenføring

Areal 1.257,3 m²

Målebrevsdato

Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde

1 ☒ Målebrev 2 ☐ Registreringsbrev 3 ☐ Midlertidig forretning 4 ☐ Midlertidig Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 ☐ Fra eiendomsdatabase 6 ☐ Midl. forretn. fullf. av SK 9 ☐ Annet

6 Bruk av grunn

B ☒ Bolig F ☐ Fritids-eiendom L ☐ Landbruk/fiske K ☐ Offentlig vei T ☐ Annen kommunikasjon/ Tekniske anlegg ☐ Industri/bergverk

V ☐ Forretning og sentrum O ☐ Institusjon N ☐ Verne-områder P ☐ Friareal/idrettsanl. A ☐ Annet U ☐ Uoppgitt

7 Kartblad
Koordinater på det bestående bruk

Kartblad Koordinatsystem X-koordinat Y-koordinat Z-koordinat Kvalitet koordinat

EE248-1-52 N60a5 1186520-54540 54

Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettleidingen under «Krav om sammenføring»

27/3-06

Dato

Lars Myrland

Underskrift

SORTLAND KOMMUNE
TINGLYST
Stempel
10 APR. 2006

FYLLES UT AV TINGLYSSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År

Dato

Underskrift

Stempel

VESTERÅLEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1856



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 793 000,00 kr
Skatt	3 420,00 kr
Bunnfradrag	400 000,00 kr
Antall boenheter	2
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 130,08 kr
Eiendomsskatt	3 123,00 kr
Feiing	693,00 kr
Vann	4 842,83 kr
Sum	12 788,91 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann/fastledd bolig	15%	2 stk	1689.35	1/1	0 %	3 378,70 kr
Fjorårets målt forbruk vann	15%	31 m3	17.24	1/1	0 %	534,39 kr
Forskudd vann	15%	62 m3	21.38	1/1	0 %	1 325,47 kr
Fradrag Akonto Vann	15%	-31 m3	17.24	1/1	0 %	-534,39 kr
Feieavgift	0%	1 STK	850.00	1/1	0 %	850,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	855100 PRM	4.00	1/1	0 %	3 420,00 kr
Avløp/fastledd bolig	15%	2 stk	2201.10	1/1	0 %	4 402,20 kr
Fjorårets målt forbruk avløp	15%	31 m3	14.98	1/1	0 %	464,52 kr
Forskudd avløp	15%	62 m3	24.63	1/1	0 %	1 527,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fradrag Akonto Avløp	15%	-31 m3	14.98	1/1	0 %	-464,52 kr
					Sum	14 903,62 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	UTSYN	Beregnet areal	1259.5
Etablert dato	23.03.1970	Historisk oppgitt areal	1257
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	11.04.2006			4/235 (81), 4/349 (-81)
Skylddeling Skylddeling	23.03.1970			4/7 (-1176), 4/235 (1176)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7614392.64	521992.64	0	Ja	1259.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAKKIM-ALBREKTSSEN ALF MARTIN F121092*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hartvågen 8 8340 STAMSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sigerfjordveien 424

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8406 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	307 Sigerfjord	Tettsted	7852 Sigerfjord
Valgkrets	1 Sigerfjord-Blokken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190203212		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	190203220		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 190203212: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sigerfjordveien 424	H0101	4/235	89	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Sigerfjordveien 424	U0101	4/235	78	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	1	78	0	78	0	0	0

2: Bygning 190203220: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	4/235	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	22	22	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	243841821	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190203212	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243841821

BruksenhetId	243841820	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	190203212	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Sigerfjordveien 424, 8406
SORTLAND

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	F 3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.02.2012	Tilsyn av fyringsanlegg	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 243841820

BruksenhetId

243841890

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer

190203220

Bruksenhetsnummer

0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 243841890.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
62082985	2300	31.12.2025	Stipulert forbruk	62

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	235	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sigerfjordveien 424, 8406 SORTLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❌ Kommuneplaner under arbeid

❌ Kommunedelplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner over bakken

❌ Reguleringsplaner bunn

❌ Bebyggelsesplaner

❌ Bebyggelsesplaner under bakken

❌ Kommunedelplaner

❌ Reguleringsplaner under bakken

❌ Reguleringsplaner under arbeid

❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❌ Bebyggelsesplaner over bakken

❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2017-2029		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	02.11.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/826/Planbestemmelser%20jf%20KMD%20vedtak%2007.04.20.pdf		
Delarealer	Delareal	1 259 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 259 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B51	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1947005
Navn	Sigerfjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	30.10.1947
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/412/RP_Sigerfjord_bestemmelser_504-005.pdf



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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 Sigerfjord

Adresse: Sigerfjordveien 424

Gårdsnummer: 4

Bruksnummer: 235

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



ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO AS

