

Velkommen til

Rypkjerrveien 22, 8415 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rypkjerrveien 22
8415 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	243 / 168 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler1 v/ Rikke Pernille Pettersen ønsker deg velkommen til Rypkjerrveien 22 - en innholdsrik enebolig i attraktive og barnevennlige omgivelser på Holmstad.

Her bor du sentralt med kort avstand til barnehage, skole og dagligvarebutikk - ideelt for en praktisk og komfortabel hverdag.

Boligen er oppført i 1983 og går over to plan. Den byr på en romslig og funksjonell planløsning, samt en egen utleiedel - perfekt for deg som ønsker fleksibilitet i hverdagen eller en ekstra inntektsmulighet. Utleiedelen er ikke omsøkt.

Eiendommen har gode parkeringsforhold med plass i både garasje, carport og på biloppstillingsplass.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

+47 993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rypkjerrveien 22, 8415 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 40, Bnr. 174, Sortland kommune

Pris

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 015 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 98 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 318,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Vannavgift: kr 3 798,-
Renovasjon: kr 4 751,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres 2 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 140 liters dunk.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 168 m²
BRA - e: 75 m²
BRA totalt: 243 m²
TBA: 50 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, carport og på egen tomt. Det er ikke installert el-bil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 953 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 1949,4 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Iht. vedlagt grunnkart har eiendommen middels nøyaktige grenser. Eiendomsgrensene har varierende nøyaktighet og er delvis basert på digitalisering av eldre kart. Det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen er solåpen og ligger i lett hellende terreng med god utsikt mot sjø og fjell. Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og flaggstang. Innkjørsel og gårdsplass er gruset.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Murt grunnmur med inn- og utvendig puss, stedvis med utvendig kledning og med innvendig påliggende trekonstruksjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Ny kloakk med fall til ny kum ble lagt i 2021. Boligen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk via private stikkledninger, sannsynligvis av plast fra byggeår.

Byggeår
Boligen er oppført i 1983 ifølge kommunen. Garasjen er oppført i 1999 ifølge kommunen, senere påbygget i 2024 ifølge selger.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 88 m²: Kjøkken, stue, bad, to soverom, toalettrom, vindfang, gang og bod.

Underetasje
BRA-i 80 m²: Vaskerom, to soverom, bad/vaskerom, entré, stue, kjøkken og gang.

BRA-e 25 m²: To boder.

Altan og veranda på til sammen TBA 50 m².
I tillegg frittstående garasje med BRA-e 50 m², bestående av garasje og bod.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen datert 15.09.1980, i forbindelse med fasadeendringer datert 18.04.1983, og for garasjen datert 25.05.1998. Dagens bruk samsvarer ikke med godkjente bygningstegninger.

I 1. etasje gjelder det:
- Deler av vaskerom er omgjort til toalettrom.
- Deler av vaskerom er omgjort til bod (søknadspliktig)

I U. etasje gjelder det:
- Disponibelt rom 1 er omgjort til kjellerstue (søknadspliktig).
- Disponibelt rom 2 er utvidet på bekostning av disponibelt rom 1 og gang, og omgjort til soverom (søknadspliktig).
- Klesbod og fyrrom er slått sammen, og omgjort til kjøkken (søknadspliktig).
- Vegg mellom entré og gang er fjernet.
- Det er satt opp en vegg i trapperom.
- Matbod er omgjort til vaskerom (søknadspliktig).
- Garasje/sport er omgjort til to boder.

For fasader gjelder det:
- På fasade mot øst er et vindu fjernet (søknadspliktig).
- På fasade mot vest er to vinduer fjernet (søknadspliktig).
- På fasade mot sør er det satt opp vegg foran tidligere garasje, og etablert carport her (søknadspliktig).
- På fasade mot nord er inngangspartiet utvidet og gjenbygget, og det er bygget trapp opp til veranda (søknadspliktig).

For garasjen:
- Garasjen er tilbygget mot nord med bodareal, og mot vest med utvidet garasjeareal. I den sammenheng er også én garasjeport og inngangsdøren fjernet (søknadspliktig).

Tilbygg, endring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt fasadeendring er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1983 som er tidvis oppgradert, men med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter, takhøye overskap og underskap. Benkeplaten er i laminat med stålbeslag og kummer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2014 med våtromsplater på vegger og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Utstyrt med baderomsinnredning med servantskap og et dusjkabinett. Ventilasjon via sentralavtrekk. Rommet har et oppgraderingsbehov som følge av avvik på tettesjikt.

Toalettrom 1. etasje:
Rommet har gulvbelegg og malte plater på vegg. Utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Ventilasjon via sentralavtrekk i tak og ventil i vindu.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, takhøye overskap og underskap. Laminat benkeplate med stålbeslag og kummer. Innredningen ble montert i 2025 og er utstyrt med frittstående og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom underetasje:
Våtrom fra 1990-tallet med en kombinasjon av våtromsplater og fliser på veggene. Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via sentralavtrekk. Rommet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Vaskerom underetasje:
Vaskerom fra byggeår med våtromsplater på vegger og malt glassfiber på gulv. Veggoverflater er fornyet i ettertid. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt skyllekar og varmtvannsbereder. Oppvarming via stråleovn. Rommet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Malt strie, malte plater og malt panel.
Himling: Malt panel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mot grunn er det tilfarergulv i trekonstruksjon.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn i stuen. Det er registrert avvik ved pipe og ildsted. Siste tilsyn var 16.11.2023 og siste feiing var 24.05.2017. Fra feier er det registrert avvik vedrørende røykløp og manglende takbru/plattform.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:

Dørene i boligen er malte og profilerte.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe. Rørene er fra byggeåret, men stedvis fornyet. Hovedstoppekran er i kjøkken i underetasje.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk avtrekk med et felles sentralavtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom. Anlegget fungerer ikke. Øvrige rom har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fra 2024.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med en blanding av skrusikringer og automatsikringer er montert i boden i 1. etasje. På bakgrunn av installasjonens alder, registrerte avvik og usikkerhet vedrørende samsvarserklæring anbefales utvidet el-kontroll.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i 1. etasje, to boder i underetasjen og en utvendig bod. I tillegg er det en frittstående garasje med bodplass.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og soverom mot sør i underetasjen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist avvik i forhold til synlige pipevanger, Det er kun en synlig pipevange i 1. etasje.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke. Eier opplyser at sentralavtrekk ikke har vært i drift i deres eie.
- 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant. Rørgjennomføringer er ikke tett.
- Underetasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Underetasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke

tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Underetasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk. Utførelse i sluk skjuler klemring og membran. Overgang mellom sluk og membran er dermed ikke mulig å kontrollere. Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant. Rørgjennomføringer er ikke tett. Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning. Det er montasjehull i dusjsone etter tidligere installasjoner på vegg, tettesjikt er utett.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert stedvis skade på vindsperre i nedre del av yttervegg.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak i området ved gradrenne mot sørvest. Det er fra kaldloft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Luftespalter for ventilering av takkonstruksjonen er stedvis blokkert. Det er ikke gangbart gulv på hele kaldloftet.
- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu. Det er påvist noen glassruter som er punktert på vindu fra byggeår.
- Utvendig - Dører - 1: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under inngangsdøren til underetasjen. Boddør er vanskelig å åpne eller lukke.
- Utvendig - Altan: Del av altan ligger over innredede boligrom med ukjent oppbygging.
- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendig - Andre innvendige forhold: Plastisolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan føre til vannskader.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Grunnmur er utvendig kledd med bordkledning og utvendig fuktsikring er dermed ikke mulig å vurdere.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Utvendig bordkledning på grunnmur går helt ned i terreng
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller driftsavbrudd, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.
- 1. etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er fuktmerke rundt avtrekksventil i tak.
- 1. etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert mindre hakk i flis.
- 1. etasje Bad - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- 1. etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Underetasje Vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten

fugemasse ved bunnlist. Avstand mellom bunnlist og gulv avviker fra monteringsanvisning.
- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner.
- Underetasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bunnlist.
- Underetasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.
- Underetasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Underetasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner.
- Underetasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er påvist enkelte mindre skader og overflater.

Helse, miljø og sikkerhet
- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Rekkverket på altan og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr. Radonmålinger er ikke foretatt. Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Det er et lite hakk i en flis på bad i 1. etasje.

Pkt. 2: Badet i 1. etasje ble bygget opp fra grunnen i 2014 av faglærte. Arbeidet omfattet priming, montering av plater, avretting av gulv med fall, legging av varmekabel, utskifting av rør i vegg, samt ny membran, sluk og fliser. Arbeidet ble utført av El team, Jonny Walle, Recover og Bogstrand AS.

Pkt. 4: Det er antydning til litt fukt i den ytterste kjellerboden.

Pkt. 5: Yttertak og undertak ble skiftet i 2012, inkludert ny lufting, pipebeslag, takrenner og nedløp. Vindu i stue, kjellerstue og kjøkken ble skiftet i 2018. I stuen ble det lagt mer isolasjon og nye veggplater. Faglært arbeid utført av Fred Odin Håheim og Tor Olsen.

Pkt. 6: Flere vinduer er punktert: begge soveromsvinduene oppe, ett vindu i trappenedgang, soveromsvindu under lufteveranda og vindu i kjellerbod. Soveromsvinduet ut mot verandaen er litt tregt å få i lås.

Pkt. 7: Garasjen ble utvidet i 2024 (ufaglært). Verandaen fikk nytt dekke og gelender, og utvidet/rettet ut vinkel på veranda. I 2019 ble

det bygget ny trappeinngang med tak over, utført av faglært tømrer.

Pkt. 9: Tette taknedløp ble utbedret i 2014 ved at det ble lagt nytt avløp fra nedløpene (ufaglært).

Pkt. 10: Antydning til fukt i den ytterste kjellerboden.

Pkt. 14: Det har vært tilbakeslag i toalett, hvor det kom litt kloakk opp av sluk i kjellerens laveste punkt. Ny kloakk med fall til ny kum ble lagt av faglærte (Ottar Bergersen og Sønner AS) i 2021.

Pkt. 15: Det har vært vannlekkasjer i huset som er utbedret av faglærte i 2013, 2014 og 2025. Utført av Recover, Tom Eilertsen og Blink Hus.

Pkt. 17: Ventilasjonen er gammel og har ikke vært i bruk siden 2012.

Pkt. 19: Pipen var innkledd i underetasjen. Kledningen ble revet i 2013 av ufaglært. Det er en sprekk i en stein inne i vedovnen. Ved befaring ble det gjordt oppmerksom på dette og vi fikk beskjed om at det ikke hadde noen betydning. Ingen anmerkning.

Pkt. 23: Det ble lagt opp strøm og kontakter i forbindelse med kjøkkenet i underetasjen i 2024 av faglærte (Elektroinstallasjon AS).

Pkt. 25: Det var et pålegg om å montere feieplattform, dette ble utført i april 2026.

Pkt. 26: Trappeinngang er utvidet 2 kvm med tak over. Verandaen er forlenget utseendemessig for å få en finere fasade, ca. 4 kvm. Tiltakene er under behandling hos kommunen. Garasjen er utvidet med 12 kvm.

Pkt. 27: Kjelleren ble innredet av tidligere eier i 93/94. Nåværende eier har satt inn kjøkken og laget en leilighet i underetasjen. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Det er en leilighet i kjelleren som ble ordnet i 2025. Den har aldri vært utleid og er ikke godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter. Er laget leilighet i kjeller med egen inngang, som ikke er tatt i bruk, og som ikke er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Boligen har garasje.

Pkt. 41: Det ble lagt kloakk rør etter omlegging av dette, over naboens eiendom med skriftlig tillatelse fra naboen, av nåværende eier. Bad i kjeller ble renovert i 2011 av tidligere eier. Nytt kjøkken i 2005, renovert av tidligere eier. Vaskerom renovert i august 2024 av faglært snekker. Flis på bad i 1 etasje har fått slått en av bit. Det er en kul på stuegulvet som kommer av en jernbjelke mellom etasjene. Stuen er renovert i 2018. Det er sett inn nye vinduer, lagt mer isolasjon i veggene og nye veggplater.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekking med stålpanner. Undertak og yttertak ble skiftet i 2012. Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Det er loftsluke med stige for adkomst til kaldloft.

Nedløp og beslag:
Takrenner og taknedløp av stål. Pipebeslag og ventilasjonshette av metall. Fastmontert takstige og feieplattform.

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

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i perioden 2011-2018, øvrige vinduer er fra byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdør i lakkert trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår. Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2018. Verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass, fra byggeår. Kjellerinngangsdør/inngangsdør til underetasje i malt/lakkert trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår. Boddør i malt trekonstruksjon.

Balkonger/terrasser:
Veranda i trekonstruksjon med utgang fra soverom. Altan med utgang fra stue og adkomst fra terreng, med rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp. Papptekking på altan, samt nytt tredekke, ble fornyet i 2013.

Garasje:
Bygningen er utført i uisolerte konstruksjoner med saltak i plassbygget takkonstruksjon med undertak og tekking med stålplater og takrenner av stål. Vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Ringmur og gulv av betong i eldste del. Murt ringmur i tilbygg, med betonggulv. Leddporter med portåpner, gangdør og to-fløyet port i tilbygg. Det er innlagt strøm.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på en solåpen tomt på Holmstad, i et etablert og rolig boligfelt. Her bor du skjermet fra gjennomgangstrafikk, med fin utsikt mot fjellene. Området er preget av en landlig ro, samtidig som det er et trygt og oversiktlig nabolag for barn å vokse opp i.

Hverdagslogistikken er enkel med Eidsfjord barnehage kun et par minutters gange fra døren, og Holmstad skole og ballplass en kort sykkel- eller gåtur unna. For den daglige handelen ligger den lokale butikken i Eidsfjord bare en kort kjøretur unna.

For et bredere utvalg av butikker, servicetilbud og videregående skoler, ligger Sortland sentrum omtrent et kvarters kjøretur unna. Byen er regionsenteret i Vesterålen og har gode kommunikasjonsmuligheter med buss, båt og nærhet til flyplass. Beliggenheten gir en fin balanse mellom landlig fred og nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 12.07.1983. I tillatelsen er det nevnt gjenstående arbeider som puss av mur utvendig og en del mindre arbeider i kjeller. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger derimot ikke ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fasadeendring:
Det foreligger godkjente bygningstegninger og vedtak i forbindelse med fasadeendringer fra 1983, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21-10, 5. ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger og vedtak for garasjen fra 1998, og garasjen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk i 1999. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg garasje:

Garasjen er i ettertid tilbygget mot vest og mot nord i 2024, og det foreligger ingen dokumentasjon for tiltaket. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har vedovn i stue. Det er elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i underetasje. Vaskerom i underetasje har oppvarming med stråleovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Det er etablert utleiedel i deler av boligens underetasje. Utleiedelen har egen inngang og består av stue, kjøkken, soverom, bad og gang. Det er intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel, slik at boligen fremstår ikke som en selvstendig boenhet. Det er foretatt søknadspliktige bruksendringer, og arealet er ikke godkjent for varig opphold. For utdypende beskrivelse av avvik fra godkjente bygningstegninger, se "innhold".

Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

Selger opplyser at utleiedelen nylig er etablert, den er ikke tatt i bruk og det er ikke aktivt leieforhold per nå.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 1987082, «Holmstad - revisjon av 020», vedtatt 04.06.1987. Hoveddelen av eiendommen på 1379 m² er regulert til boliger (feltnavn B1 og B3). I tillegg er delarealer regulert til kjørevei (398 m²), felles avkjørsel (99 m²) og gang-/sykkelvei (78 m²).

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanens arealdel 2017-2029» (plan-ID 2014002), vedtatt 02.11.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. I henhold til kommuneplanen skal eldre reguleringsplan 1987082 fortsatt gjelde.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H740_3: Båndlegging etter andre lover.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat vei på annen eiendom. Det foreligger ingen vei-/adkomstrett. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk. Vannavgiften er på kr. 3798,- pr år. Faktureres en gang i året.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 533 270,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 133 080,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Tone Mette Håheim og Harry Atle Håheim

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6036
Dato: 18.09.1981
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,38 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-04-2026 av Halvor Kinn i TakstTeam Vesterålen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 11.05.2026
Energiattest, datert 29.04.2026
Bygningstegninger enebolig, datert 15.09.1980
Bygningstegninger fasadeendring, datert 18.04.1983
Bygningstegninger garasje, datert 25.05.1998
Midlertidig brukstillatelse enebolig, datert 12.07.1983
Matrikkelrapport, datert 07.04.2026
Målebrev, datert 18.09.1981
Grunnkart, datert 07.04.2026
Kommuneplankart, datert 07.04.2026
Reguleringsplankart, datert 07.04.2026
Reguleringsbestemmelser, sist revidert 05.01.1987
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 47 878
Epost: rikke.pettersen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Vesterålen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 16, 8405 Sortland
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





























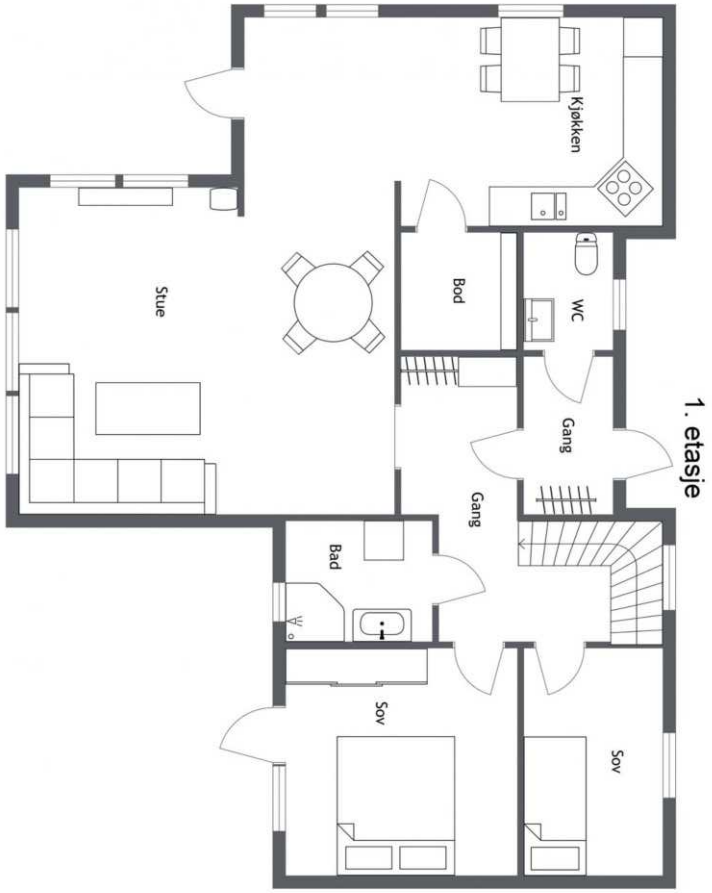




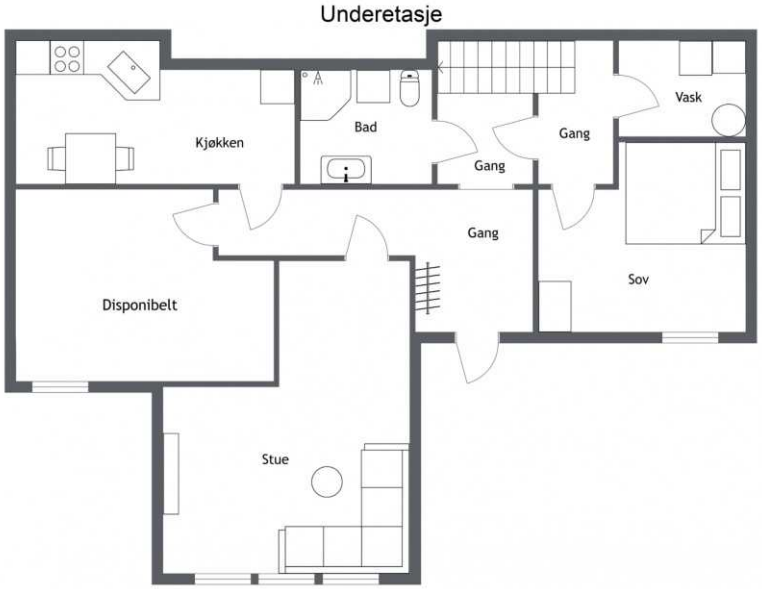








Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke nøyaktig, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

RYPKJERRVEIEN 22

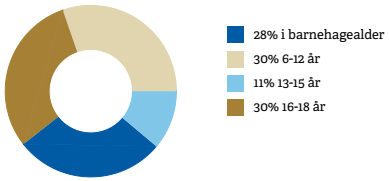
OFFENTLIG TRANSPORT

Holmstad Linje 841, 845, 846, 862	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**33 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 37 min**

SKOLER

Holmstad skole (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	**17 min** 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**15 min** 14.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**14 min** 14.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**23 min**

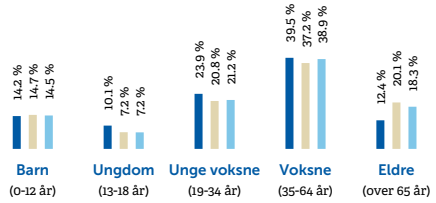
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holmstad	217	95
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eidsfjord barnehage (0-5 år) 20 barn	**2 min** 0.2 km

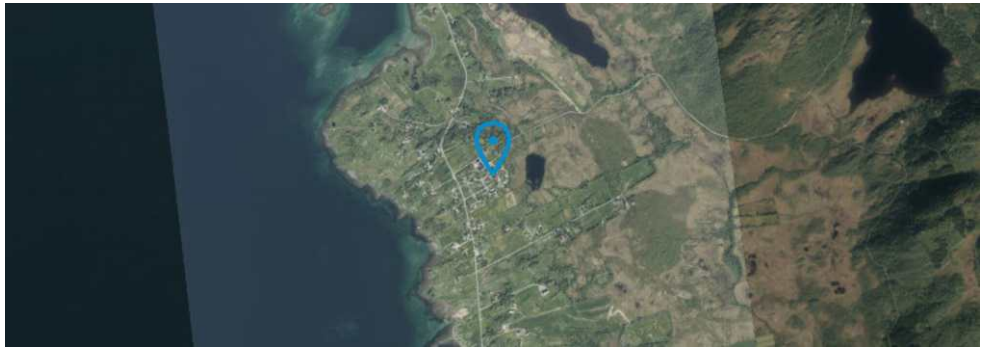
DAGLIGVARE

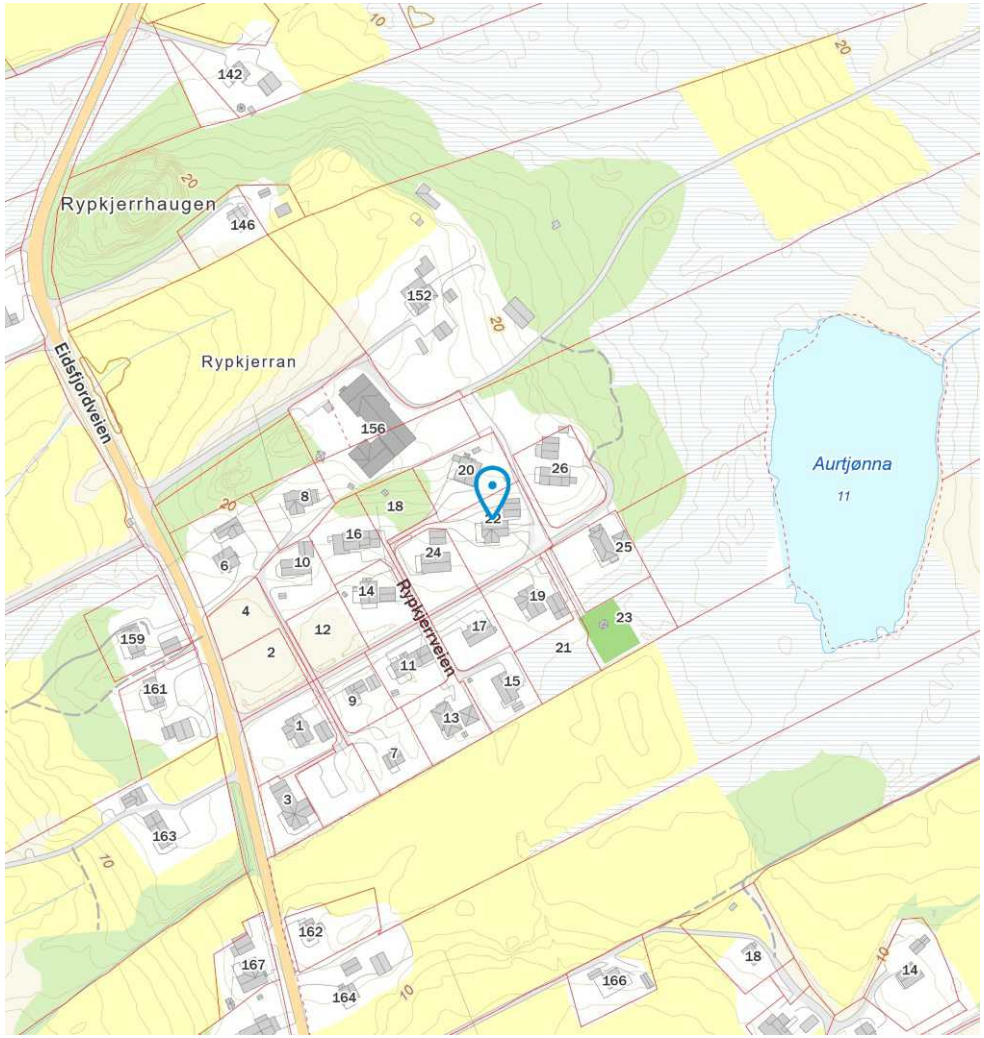
Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	**3 min** 2.3 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**11 min** 13.2 km

SPORT

Holmstad Ballspill, fotball	**18 min** 1.6 km
Jennestad skole ballbane Ballspill	**9 min** 10 km
Expo Trening	**14 min**
Family Sports Club Sortland	**15 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 40, bnr. 174

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15149-1985 **Eiendomsverdi ref nr:** DM4393

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktsøk.

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.

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 • 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

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

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

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet.
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 avdekket under befaring.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med stålpanner.
Takrenner og taknedløp av stål. Pipebeslag og ventilasjonshette av metall. Fastmontert takstige og feieplattform.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med stående bordkledning.
Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. De fleste vindu er skiftet i perioden 2011-2018, øvrige vindu er fra byggeår.
Hovedinngangsdør i lakkert trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2018.
Verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass, fra byggeår.
Kjelleringangsdør i malt trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår.
Boddør i malt trekonstruksjon.
Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med parkett, laminat og belegg på gulv, malt strie, malte plater og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak.
Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Tilfarergulv i trekonstruksjon i rom under terreng, med utførelse fra byggeår.
Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke utendørs.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Loftsluke med stige for adkomst til kaldloft.
Boligen har malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
Bad fra 2014 iht. eier.
Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og banemembran på gulv. Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servanteslag og dusjkabinett.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Underetasje:
Vaskerom fra byggeår, fornyet veggoverflater i ettertid.
Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Malt glassfiber på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og malt glassfiber på gulv. Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt skyllekar av stål og varmtvannsbereder
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad/vaskerom fra 1990 iht. opplysning ved befaring
Våtromsplater på to vegger og fliser på to vegger. Himlingsplater på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og vanntilførsel for vaskemaskin med åpent avløp til sluk.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Underetasje:
Kjøkkeninnredning med ukjent alder, montert i 2025, med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med frittstående og integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom utført med gulvbelegg og malte plater på vegg.
Gulvmontert toalett og servant.
Sentalavtrekk i tak og ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid.
Vanninntak med hovedstoppekran i kjøkken i underetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår i øvrige rom, utført med ventiler i vindu eller vegg samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2024.
Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer montert i bod i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt grunnmur med utvendig kledning og med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng.
Boligen er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger fra 2021 iht. egenerklæring.
Boligen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk, via private stikkledninger sannsynligvis av plast fra byggeår.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

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, tilbygg over hovedinngang og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger.
Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

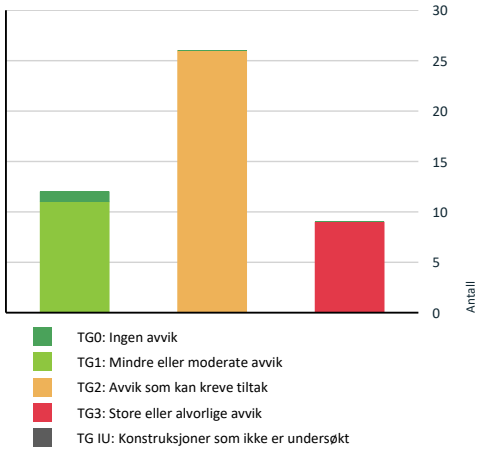
Garasje

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

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

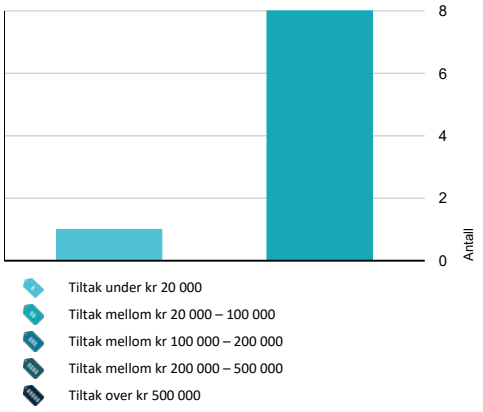
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

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.

Oppsummering av avvik

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

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører - 1 Gå til side
- Utvendig > Altan Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør 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
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Iht. eier.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt som tilfredsstillende vedlikeholdt, dette selv om bygningen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Skiftet undertak og yttertak. Utført ved eget arbeid.
2019	Tilbygg	Takoverbygg og tapp ved hgovedinngang. Utført ved eget arbeid.
2014	Modernisering	Modernisert bad i 1. etasje. Utført av firma.
2021	Modernisering	Det ble lagt ny kloakk med fall til ny kum. Utført av Ottar Bergersen og Sønner AS. Opplysning iht. egenerklæring.
2024	Modernisering	Er lagt opp strøm og kontakter i forbindelse med oppføring av kjøkken i underetasjen. Utført av Elektroinstallasjon AS. Opplysning iht. egenerklæring.
2024	Modernisering	Fornyet veggflater i vaskerom. Utført ved eget arbeid.
2013	Modernisering	Lagt ny papptekking på eksisterende tekking på altan, samt nytt tredekke. Utført ved eget arbeid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stålpanner.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av stål. Pipebeslag av metall. Fastmontert takstige og feieplattform. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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 registrert stedvis skade på vindsperre i nedre del av yttervegg.

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 isolasjon og konstruksjon.

Skader på vindsperre bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og trekk, da mangler her kan redusere veggens levetid og føre til fuktskader.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak i området ved gradrenne mot sørvest.

Det er fra kaldloft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Luftespalter for ventilering av takkonstruksjonen er stedvis blokkert.

Det er ikke gangbart gulv på hele kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer av fuktskjolder i undertaket ved gradrennen mot sørvest for å hindre videre fuktinntrengning og potensiell fuktskade i underliggende konstruksjoner.

Punktering av dampsperre bør utbedres for å sikre at fuktig inneluft ikke trenger opp på kaldloftet, da dette kan føre til kondens og muggvekst på undertaket.

Blokkerte luftespalter må åpnes eller forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, slik at risiko for kondens og fuktskader reduseres.

Det anbefales å etablere gangbart gulv på hele kaldloftet for å lette inspeksjon og vedlikehold, og for å redusere risikoen for skader ved ferdsel.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. De fleste vindu er skiftet i perioden 2011-2018, øvrige vindu er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Det er påvist noen glassruter som er punktert på vindu fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag over vinduene og etableres luftespalte mellom treverk og beslag under vindu for å hindre fuktinntrengning og råteskader.

Punkterte glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade på vinduene.



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i lakkert trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2018.
Verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass, fra byggeår.
Kjellerinngangsdør i malt trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår.
Boddør i malt trekonstruksjon.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Inngangsdør til underetasje i lakkert trekonstruksjon, sannsynligvis fra byggeår.
Boddør i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under inngangsdøren til underetasjen.

Boddør er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres beslag under inngangsdøren til underetasjen for å hindre vanngjennomtrengning og skader på konstruksjonen.

Boddør bør justeres eller utbedres slik at den fungerer tilfredsstillende, for å unngå ytterligere slitasje og sikre normal bruk.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, med utgang fra soverom.

TG 2 Altan

Beskrivelse

Altan med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Del av altan ligger over innredede boligrom med ukjent oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare konstruksjonens oppbygning og tilstand.
Generelt for denne typen konstruksjoner er fare for skjulte skader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Tilfarergulv i trekonstruksjon i rom under terreng, med utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue og soverom mot sør i underetasjen.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer ofte omfattende arbeider som kan være lite økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer ved fremtidig oppussing. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og vurdere nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stue. Sotluke utendørs.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger, Det er kun en synlig pipevange i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Tilstandsgrad 3 og kostnad for utbedring gjelder kun tiltak vedrørende pipevanger.
Øvrige avvik genererer tilstandsgrad 2 og kostnader er dermed ikke vurdert for øvrige tiltak.

Generelt anbefales ytterligere kontroll av pipe og ildsted utført av lokalt feiervesen.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har plater og panel. Gulvet har laminat og har belegg. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre ventilasjon eller avfukting. Dersom fuktnivået forblir høyt over tid, kan det føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Loftsluke med stige for adkomst til kaldloft.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Åpen plastisolasjon i himling i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Plastisolasjonen er ikke dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastisolasjonen må tildekkes med brannhemmende materiale i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning og utvikling av giftige gasser ved eventuell brann.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2014 iht. eier.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerke rundt avtrekksventil i tak.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det bør utføres tiltak med våtromsplater som ikke er fagmessig montert.

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

Fuktmerket rundt avtrekksventilen i taket bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres og videre fuktproblemer unngås.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

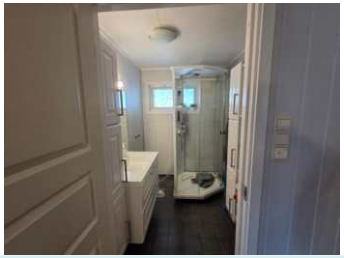
Det er registrert mindre hakk i flis.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Utskifting av flis med hakk kan vurderes.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på våtrommet er utført med våtromsplater på vegg og banemembran på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant. Rørgjennomføringer er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres tette løsninger rundt rørgjennomføringer under servant, samt kontrollere og eventuelt utbedre montering av våtromsplater i henhold til monteringsanvisning.

Manglende tetting og feilmonterte våtromsplater medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader, råte og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servanteslag og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fuktskjolder rundt ventiler for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil i dør eller vegg.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i konstruksjonen.









1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende dusjsone.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, fornyet veggoverflater i ettertid. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Platene er montert uten fugemasse ved bunnlist.
Avstand mellom bunnlist og gulv avviker fra monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtromsplater bør monteres i henhold til monteringsanvisning, inkludert bruk av fugemasse ved bunnlist og korrekt avstand mellom bunnlist og gulv.

Mangelfull montering kan føre til fuktopptak i platene og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt glassfiber på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende eller redusert fall kan føre til stående vann, økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og malt glassfiber på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt på våtrommet, samt vurderes utskifting av slukløsningen.

Manglende eller utilstrekkelig membran og eldre sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, benkeplate med nedfelt skyllekar av stål og varmtvannsbereder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13. Hulltaking er foretatt i gang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Plastfolie på innvendige vegger bør fjernes ved oppussing, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å beholde plasten er at fukt kan bli innestengt, noe som kan skade bygget over tid.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 1990-tallet iht. opplysning ved befaring
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på to vegger og fliser på to vegger.
Himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning. Platene er montert uten bunnlist.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Utførelse i sluk skjuler klemring og membran. Overgang mellom sluk og membran er dermed ikke mulig å kontrollere.

Det er påvist fare for fukt inn i konstruksjoner ved rørgjennomføringer under servant. Rørgjennomføringer er ikke tett.

Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning.

Det er montasjehull i dusjsone etter tidligere installasjoner på vegg, tettesjikt er utett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av tettesjikt/membran og sluk, samt sikre at rørgjennomføringer under servant blir tettet på forskriftsmessig måte for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Våtromsplater må monteres i henhold til monteringsanvisning, og montasjehull i dusjsone må tettes forsvarlig for å unngå vannlekkasjer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og vanntilførsel for vaskemaskin med åpent avløp til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skader på innredning og riss/sprekker i utstyr bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert levetid og risiko for fuktskader eller lekkasjer.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i kjøkken tilstøtende dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert plastfolie på innvendige vegger. Utførelsen avviker fra dagens utførelse av denne typen konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Plastfolie på innvendige vegger bør fjernes ved oppussing, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å beholde plasten er at fukt kan bli innestengt, noe som kan skade bygget over tid.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder, montert i 2025, med profilerte fronter, bl.a. inneholdende laminat benkeplate, stålbeslag med kummer, takhøye overskap og underskap. Utstyrt med frittstående og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte mindre skader og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader.

Mindre skader på overflater bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og sikre lengre levetid på innredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med gulvbelegg og malte plater på vegg.
Gulvmontert toalett og servant.
Sentalavtrekk i tak og ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Vanninntak med hovedstoppekran i kjøkken i underetasje

Vurdering av avvik:

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

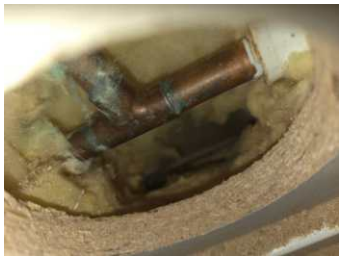
Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

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

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan oppstå plutselig, noe som kan føre til vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår i øvrige rom, utført med ventiler i vindu eller vegg samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Eier opplyser at sentralavtrekk ikke har vært i drift i deres eie.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Sentralavtrekket bør utbedres og settes i drift for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og helseplager for beboerne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon i boligen iht. de ulike byggeår og moderniseringer.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer montert i bod i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

En utvidet el-kontroll vil også danne grunnlag for kostnadsberegning for utbedring av avvik.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur er utvendig kledd med bordkledning og utvendig fuktsikring er dermed ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til drenering og fuktsikring, da utvendig inspeksjon ikke er mulig på grunn av bordkledning.

Konsekvensen av manglende vurdering og mulig svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningen over tid.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig bordkledning på grunnmur går helt ned i terreng

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen.

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ansamling av overflatevann ved og under bygningen bør tiltak vurderes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, fra 2021 iht. egenerklæring.
Boligen har vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk via private stikkledninger, sannsynligvis av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og innhente dokumentasjon dersom mulig.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller driftsavbrudd, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på altan og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

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.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Eksisterende rekkverk på altan og veranda bør forhøyes slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk både utvendig og innvendig bør reduseres til å være i henhold til gjeldende forskrifter, og det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dette bør utføres for å redusere risiko for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Røykvarslerutstyr må kompletteres og eventuelle skader utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å avdekke og redusere risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Ved arbeid på eiendommen må det tas hensyn til at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Ved endring eller utbygging kan det bli stilt krav om ytterligere undersøkelser og tiltak fra offentlige myndigheter.



Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m²/168 m²

Enebolig: 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Vindfang, 2 Gang, 3 Bod, Vaskerom, Bad/vaskerom, Entré

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering
Eiendom, med areal ca. 1,9 da., med påstående enebolig og frittstående garasje beliggende i etablert og attraktivt boligområde på Holmstad, med bl.a. gangavstand til skole og barnehage.
Solåpen tomt i lett helende terreng med god utsikt mot sjø og fjell.
Bolig med sørvendt hovedfasade som generelt gir et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om bygningen også har stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

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

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	Rypkjerrveien 15 ,8415 SORTLAND 90 m²	1980	2 sov	12-03-2025	2 500 000	**2 450 000**		2 450 000	**27 222**
2	Rypkjerrveien 17 ,8415 SORTLAND 85 m²	1980	2 sov	12-08-2025	2 500 000	**2 450 000**		2 450 000	**27 222**
3	Rypkjerrveien 6 ,8415 SORTLAND 136 m²	1930	4 sov	12-07-2023	2 700 000	**3 050 000**		3 050 000	**22 426**
4	Rypkjerrveien 13 ,8415 SORTLAND 182 m²	1998	5 sov	10-08-2023	3 950 000	**3 950 000**		3 950 000	**21 703**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		9 020
Forsikring. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		12 250
Vannavgift, privat vannverk. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		3 798
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.		21 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 200 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 750 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

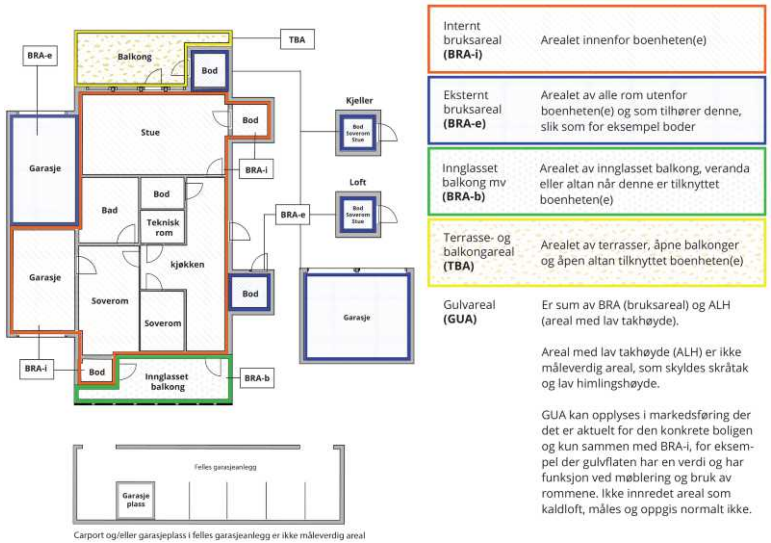
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	50
Underetasje	80	25		105	
SUM	**168**	**25**			**50**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, vindfang, gang, bod		
Underetasje	Vaskerom, soverom, bad/vaskerom, entré, stue, kjøkken, soverom 2, gang	Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring, tilbygg over hovedinngang og bruksendring av rom fra fremlagte tegninger. Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Harry Atle Håheim	Kunde
	Tone Mette Håheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	40	174		0	1953.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rypkjerrveien 22

Hjemmelshaver
Håheim Harry Atle, Håheim Tone Mette

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i lett hellende terreng i etablert boligområde på Holmstad.
Solåpen beliggenhet med god utsikt i attraktivt, rolig og barnevennlige omgivelser, med grei adkomst fra kommunal vei uten gjennomgangstrafikk.
Barnehage, skole og butikk i nærområdet.
Ca. 14 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

Vannforsyning fra Indre Eidsfjord vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 1987082
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Holmstad - revisjon av 020
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 04.06.1987
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål
Planidentifikasjon: 1987082
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Formål: Boliger
Feltbetegnelse: B1

Om tomten

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

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 og garasje.
Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Iht. eier

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt som tilfredsstillende vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak i plassbygget takkonstruksjon med undertak og tekking med stålplater og takrenner av stål.
Vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning.
Ringmur og gulv av betong i eldste del.
Murt ringmur i tilbygge del, med betonggulv.
Leddporter med portåpner.
Gangdør.
To-fløyet port i tilbygg.
Innlagt strøm.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	12.04.2026	Totalt sideantall for to dokumenter.	Innhentet	79	Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått	8	Ja
Norges Eiendommer	07.04.2026		Innhentet	4	Nei
Situasjonskart	07.04.2026		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	07.04.2026		Innhentet	5	Nei

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND
Gnr 40 - Bnr 174
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 11.05.2026 Håheim, Tone Mette

bankID SIGNERT 11.05.2026 Håheim, Harry Atle

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Harry Atle Håheim

Tone Mette Håheim

Boligen

Rypkjerrveien 22
8415 Sortland

1870-40/174/0/0

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 19260039 1

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Er ett lite hakk i en flis på bad i 1etasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: El team/Jonny Walle/Recover/Bogstrand AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra Bogstrand -Priming Montering av 9mm multimol. Avretting av gulv inklusiv bygging av fall. El Team- Legging av 500W varmekabel på bad. Jonny Walle_ Utskifting av all cu/cuttelex rør skult i vegg. Recover har utført snekkerarbeidet.

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

• **Ja**

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

Hele badet er bygget opp fra grunnen av.
Ny membran, sluk og Flis

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Er antydning til litt fukt i den ytterste kjellerboden.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Fred Odin Håheim/ Tor Olsen/

Beskrivelse av arbeidet: Ytter tak og undertak er skiftet. Med ny lufting og pipebeslag. Nye takrenner og nedløp. Vindu i stue, kjellerstue og kjøkken er skiftet i 2018. Stue er det lagt mer isolasjon i veggene og lagt nye veggplater.

---

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

• **Ja**

Begge Soveroms vindu oppe er punktert. Soveroms vindu ut mot lufteveranda er litt tregt å få i lås.
Det ene vinduet i trappenedgang er punktert.
Soveromsvindu under lufteveranda er punktert.
Vindu i kjellerbod er punktert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av garasje. Veranda- Er lagt nytt dekke og gelender. Utvidet/ rettet ut vinkel på veranda. I 2019 ble det bygget ny trappeinngang med tak over. Dette ble utført av vår sønn som har tømmerfagbrev.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Taknedløpene var tette.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt ny avløp fra taknedløpene.

---

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

• **Ja**

Antydning til fukt i den yttreste kjellerbod.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Hadde tilbakeslag i toalett. Kom litt kloakk opp av sluk i kjellerens laveste punkt

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Ottar Bergersen og Sønner AS

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny kloakk med fall til ny kum.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Recover/ Tom Eilertsen/Blink Hus

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært vannlekkasjer i huset som er utbedret og ordnet. I 2013 og 2014 og 2025

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ventilasjonen er gammel og har ikke vært i bruk etter at vi kjøpte eiendommen i 2012.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Innkledd pipe i underetasjen.
Sprekk i stein inne i vedovnen. Ved befaring ble det gjordt oppmerksom på dette og vi fikk beskjed om at det ikke hadde noen betydning. Ingen anmerkning.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Beskrivelse av arbeidet: Det er revet vekk kledning på pipen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Er lagt opp strøm og kontakter i forbindelse med oppføring av kjøkken i underetasjen.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Må monteres en feie plattform.
Dette er gjennomført i April 2026

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

• **Ja**

Det er utvidet 2kvm trappeinngang med tak over.
Verandaen er forlenget utseendemessig for å få en finere fasade.ca 4kvm

Dette er inne til behandling hos kommunen.

Garasjen utvidet med 12kvm

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere eier har innredet kjeller i 93/94.
Det er satt inn kjøkken i underetasjen og laget leilighet av nåværende eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Er leilighet i kjeller som er ordnet i 2025.
Har aldri vært utleid.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Er laget leilighet i kjeller med egen inngang, som ikke er tatt i bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Det ble lagt kloakk rør etter omlegging av dette, over naboens eiendom med skriftlig tillatelse fra naboen, av nåværende eier.
Bad i kjeller er renovert i 2011 av tidligere eier.
Nytt kjøkken i 2005 renovert av tidligere eier.
Vaskerom er renovert i August 2024 av nåværende eier, sønn som er faglært snekker har utført arbeidet.
Flis på bad i 1 etasje har fått slått en av bit.
Kul på stuegulv som kommer av at det er en jernbjelke mellom etasjene.
Stuen er renovert i 2018. Det er sett inn nye vinduer, lagt mer isolasjon i veggene og nye veggplater.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288874**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **190163113**
Gårdsnummer **40**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **243,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
249,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
319,46 kWh/m²	**53 669 kWh**

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rypkjerrveien 22, 8415 SORTLAND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

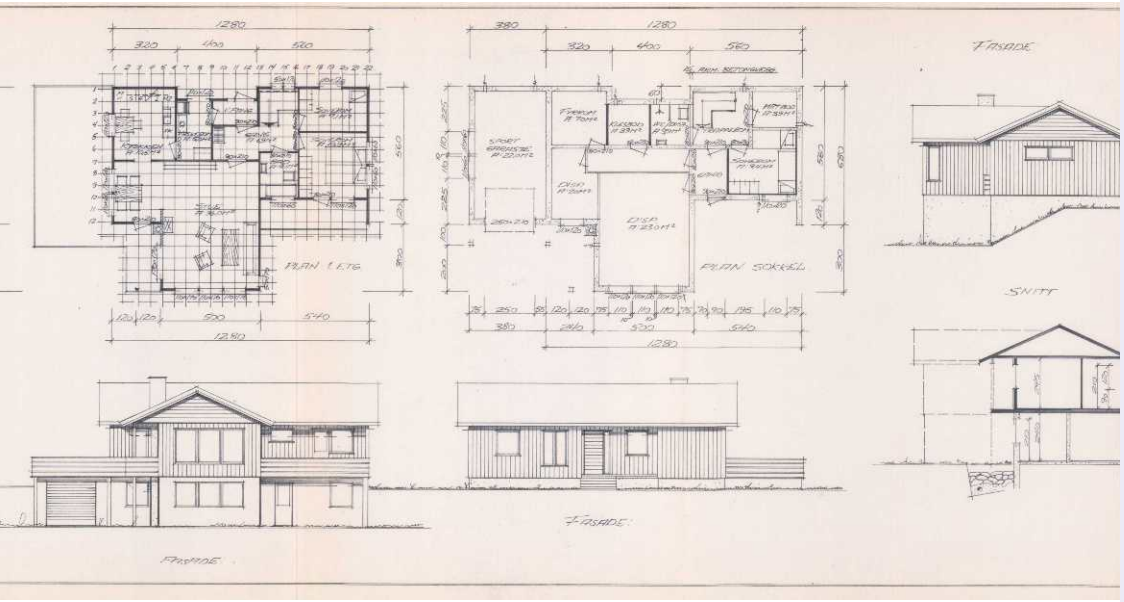
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

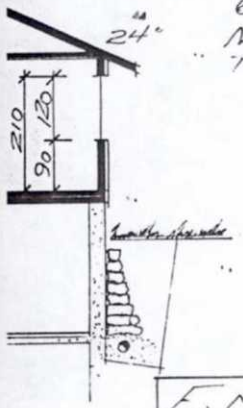
https://www.enova.no



FASADE:



UTVENDIGE MÅL GJELDER Y.K. STENDER.
BAD, WC, KJØKKEN OG VASKEROM LUFTING OVER TAK.
VENTIL I YTTERVEGG PÅ ALLE ROM.
SELVBÆRENDE W- TAKSTOLER.
6" STAVLINE M/15cm ISOLASJON I YTTERVEGG.
NETTO AREAL 1. ETG. 85.0 M²
TOT. LEILIGHETSAREAL 100,0 M².



Innsendt i Sortland bygningsråd 03.03.83
Bak 34/83
Sortland bygningsråd
Sortland 18/4-83

ENEBOLIG M/SOKKEL.

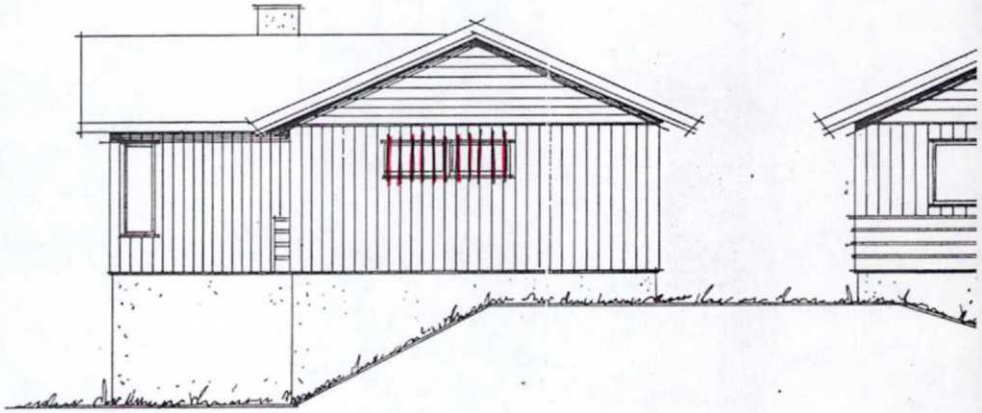
TILH. TROND VOLLEN.

ADR. MARKVN. 10, 8400 SORTLAND.

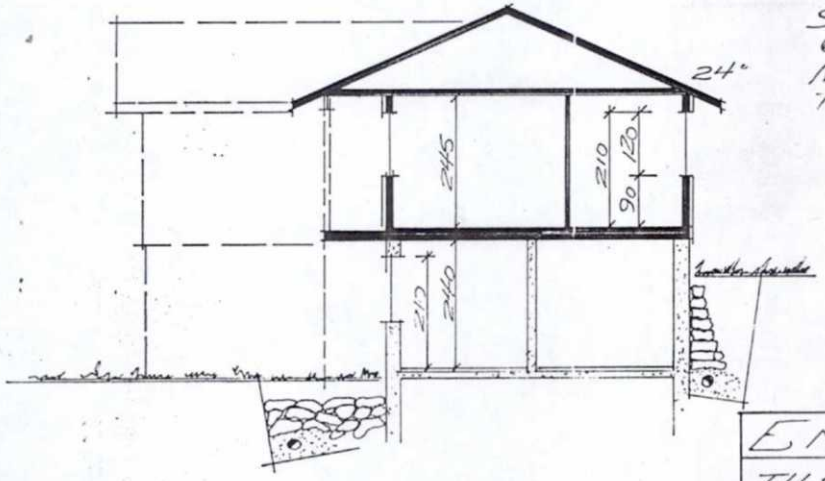
PLAN SNITT FASADER.	M: 1:100	DATO	22.12.78
		KORR.	06.06.80
		—	26.01.82

for ⅛ Sortland Trælastforretning
Tegnekontoret

FASADE:



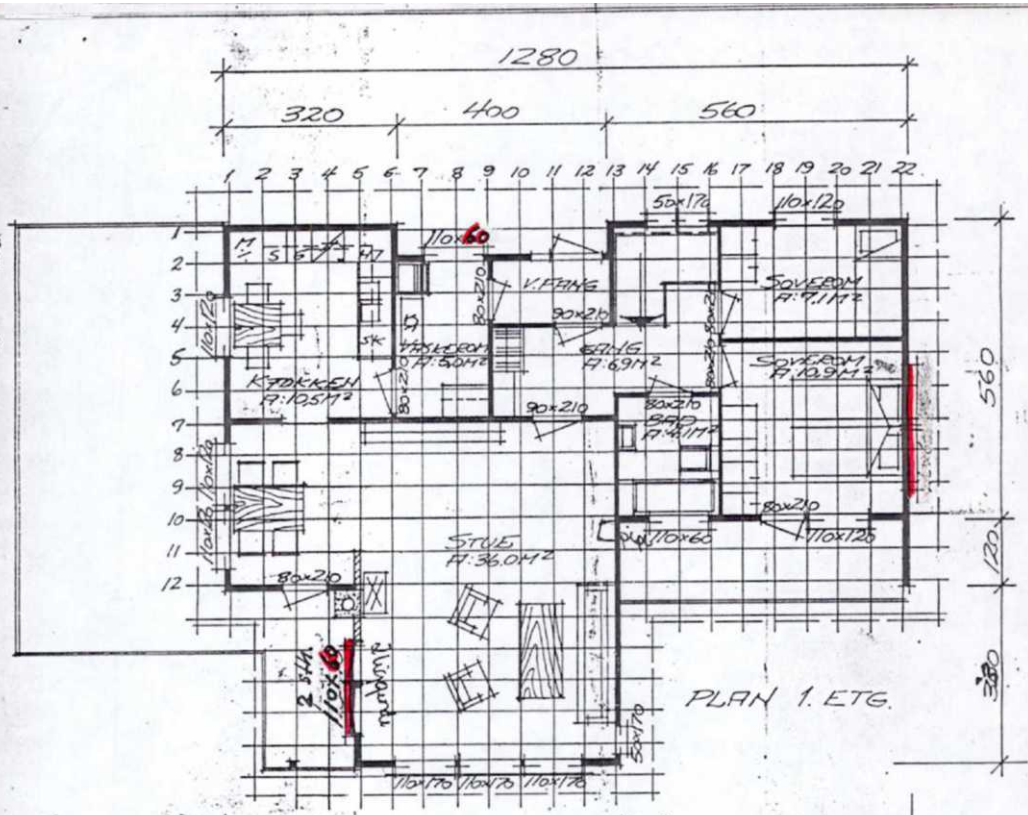
SNITT



UTVENDIGE
BAD, W.C, K
OVER TAK
VENTIL I
SEL. V.BÆRE
6" STAVLINE
NETTO AR
TOT. LEIER

ENEBOLIG
TILH. TRON
ADR. MARKV
PLAN SNITT

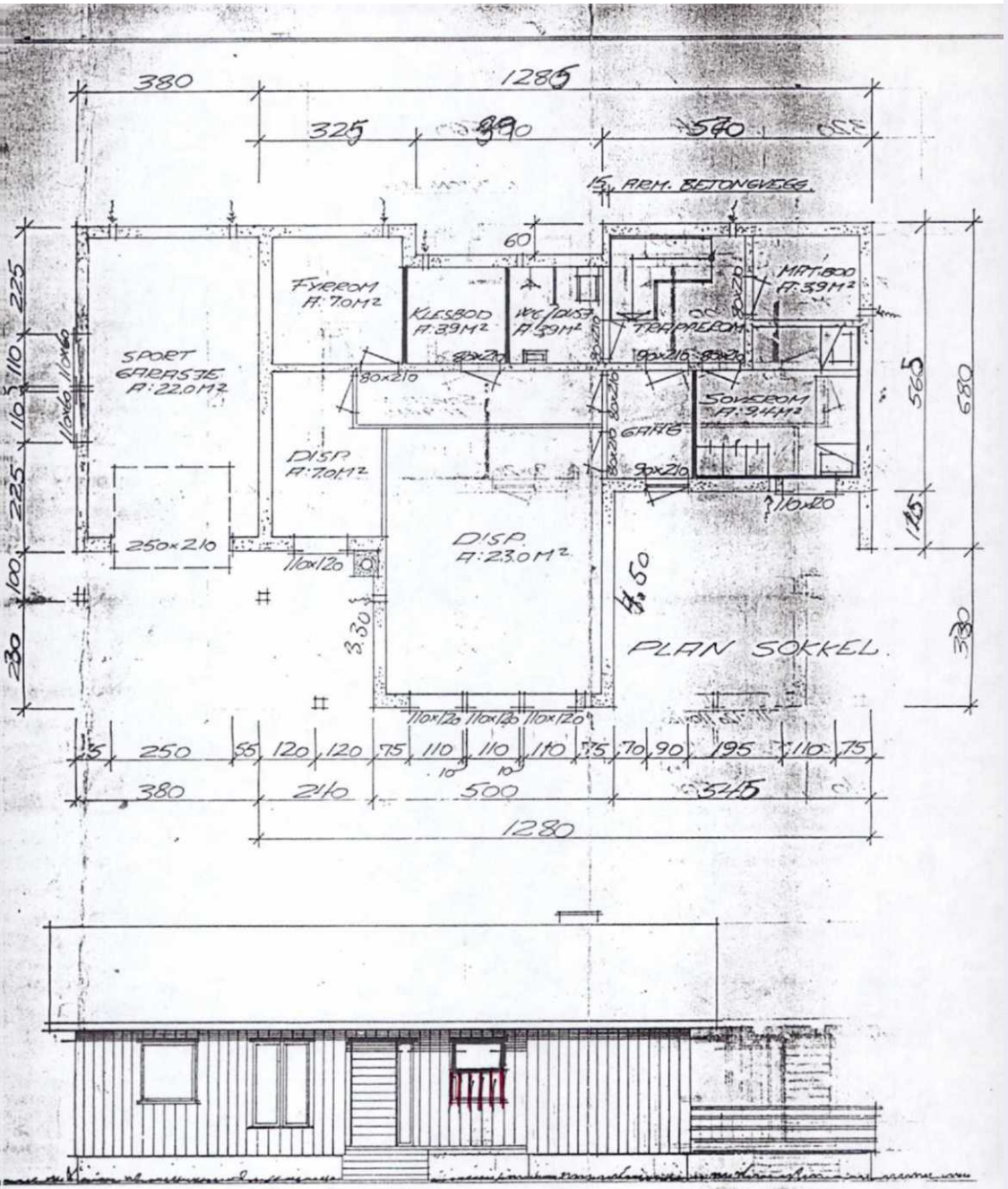
for ⅛ Sortland
Tegn



PLAN 1. ETG.



FASADE


380
1285
325
990
570
15 cm ARM. BETONGVEGG
60
FYRROM
A: 7.0M²
KLESBOD
A: 3.9M²
WC/DUSJ
A: 3.9M²
TRAPPEROM
MAT.BOD
A: 5.9M²
SPORT
GARASJE
A: 22.0M²
DISP.
A: 7.0M²
SOVEROM
A: 9.4M²
GANG
DISP.
A: 23.0M²
PLAN SOKKEL
FASADE:
1280

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Holmstad	40/173

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Søk nr.
Nybygg	Boligbygg	21-01-83.	19-04-83	

Byggherre	Adresse	Tlf.
Trond Are Vollen	Markveien 10.8400 Sortland.	
Anmelder	Adresse	Tlf.
Nor-Bygg A/S	Boks 106, 8401 Sortland.	
Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Oddvar Pedersen.	Myrlandsv. 3, 8400 Sortland.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Kjeller: En del mindre arbeider gjenstår.

Utvendig: Puss av mur gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: 12.07.1984.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Sortland	12.07.83	Sortland kommune bygningskontrolløren	Olav Halvorsen. Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 . 79

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/6036/78
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 15:36
Side 1 av 2

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MÅLEBREV

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)	J nr
SORTLAND	67/79
	Målebrev nr

Målebrev over –

G nr	B nr	Festenr
40	174	

Bruksnavn

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr.70, ble det den –

Dato: 14.mai 1980

holdt –

DAGBOKFØRT
18.SEP81 06036
SORENSKRIVEREN I VESTERÅLEN
Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

Kart- og delingsforretning over parsell av "Rypkjærran" gnr.40/17.

Delingen er godkjent av bygningssjefen den 25/04-80,ref.sak: 54/80.

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn: Olav Hansen

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn: Lars Nyvold

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Sortland, den 10.09.1981

Johan H. Wedahl
leder av oppmålingsmyndighet

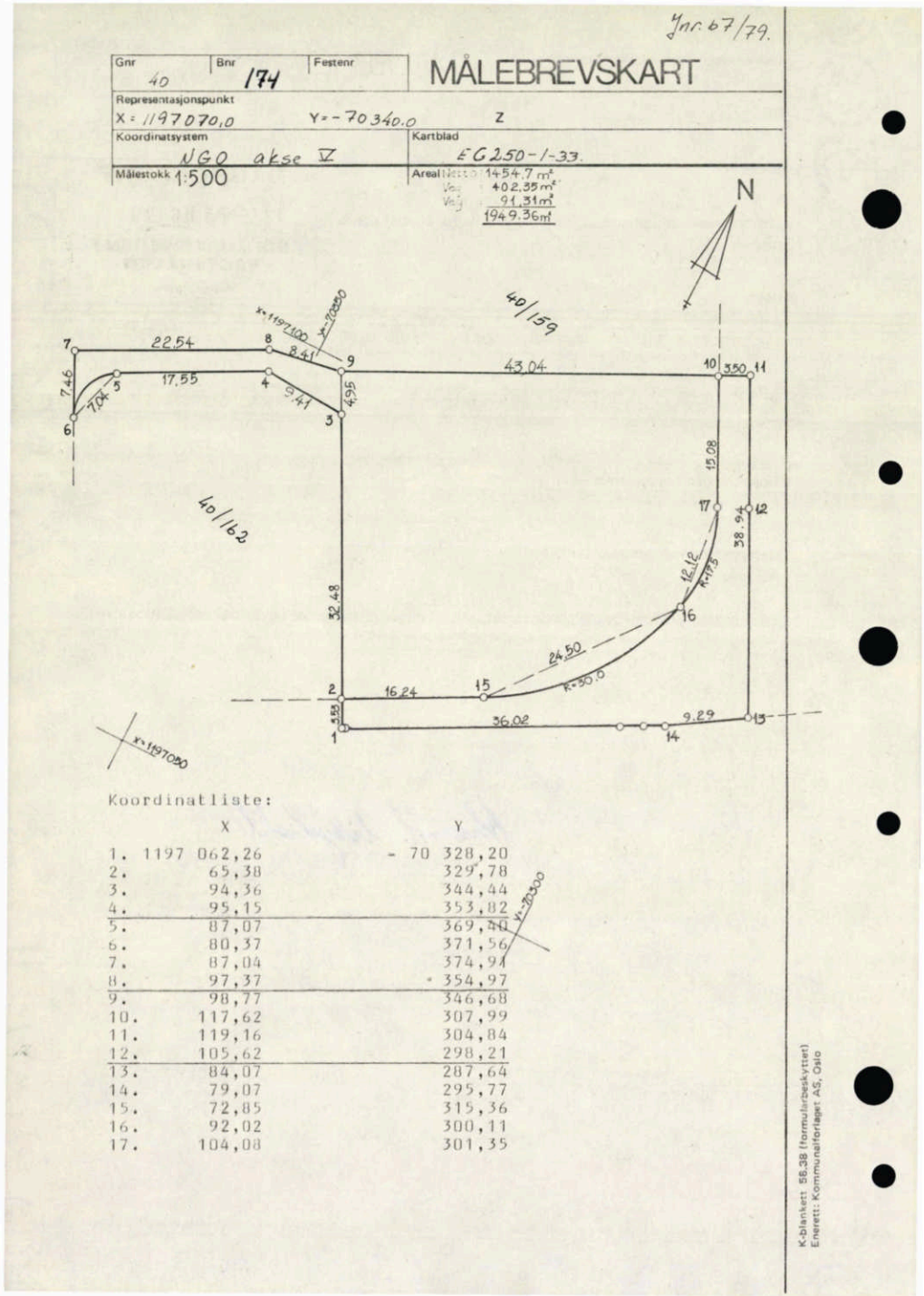
Lars Nyvold
Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-blankett 58.14 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-40/174

Norkart
Utskriftsdato: 07.04.2026 14:35

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	HOLMSTAD	Beregnet areal	1953.4
Etablert dato	25.04.1980	Historisk oppgitt areal	1949,4
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.1980			40/17 (-1949,4), 40/174 (1949,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7624466.93	505912.72	0	Ja	1953.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Rypkjerrveien 22 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8415 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	106 Holmstad	Tettsted	
Valgkrets	5 Indre Eidsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	190163113		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	19295796		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	12.05.1999

1: Bygning 190163113: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	189
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	189
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rypkjerrveien 22	H0101	40/174	189	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	103	0	103	0	0	0

2: Bygning 19295796: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 12.05.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	12.05.1998	12.05.1998	
Igangsettingstillatelse	12.05.1998	06.01.2005	
Tatt i bruk	12.05.1999	06.01.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	40/174	-	-	-	-	-

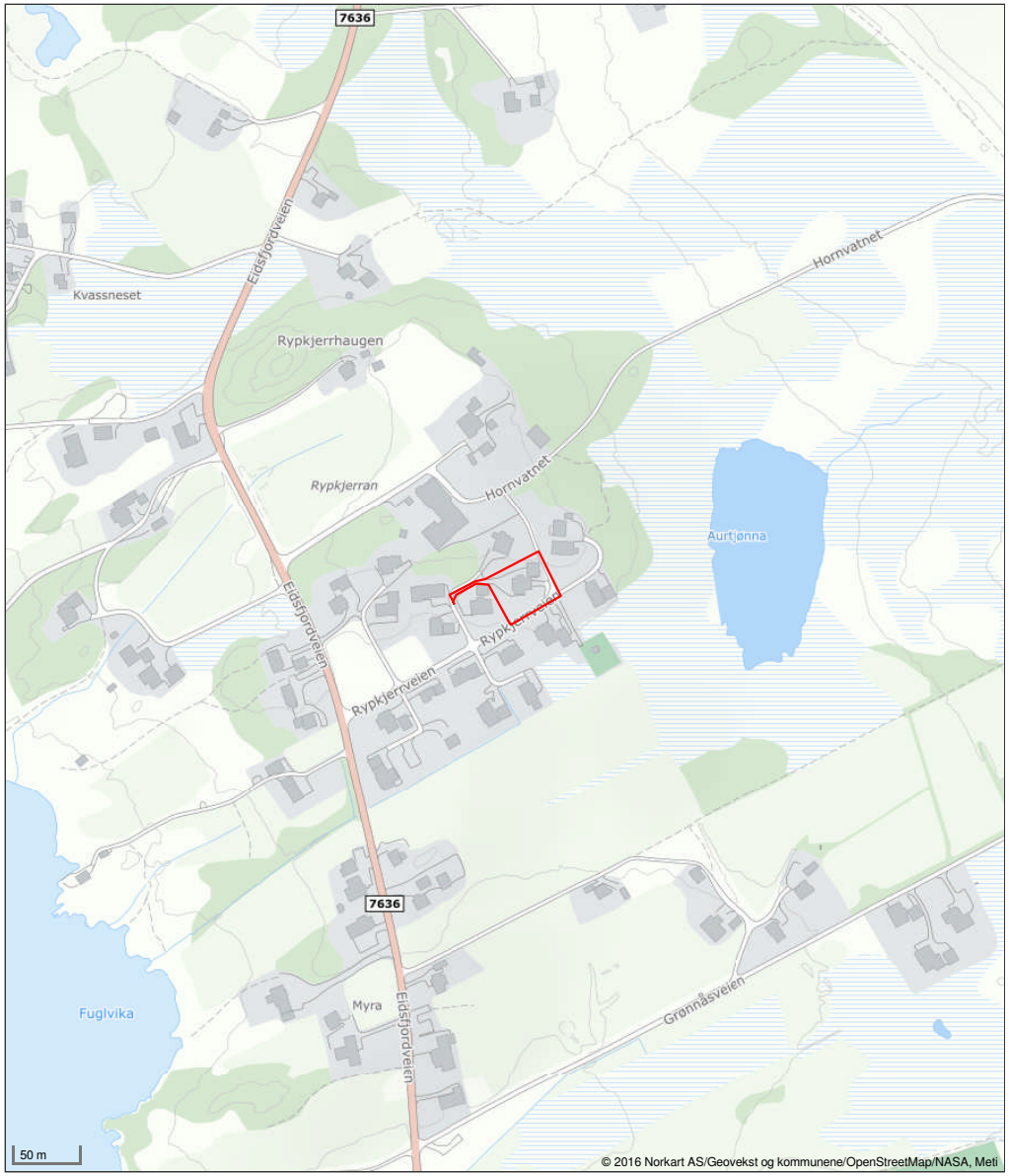
Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sortland kommune: Grunneiendom 1870-40/174
Norkart
Utskriftsdato: 07.04.2026 14:35

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Utskriftsdato: 07.04.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 40/174//



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.

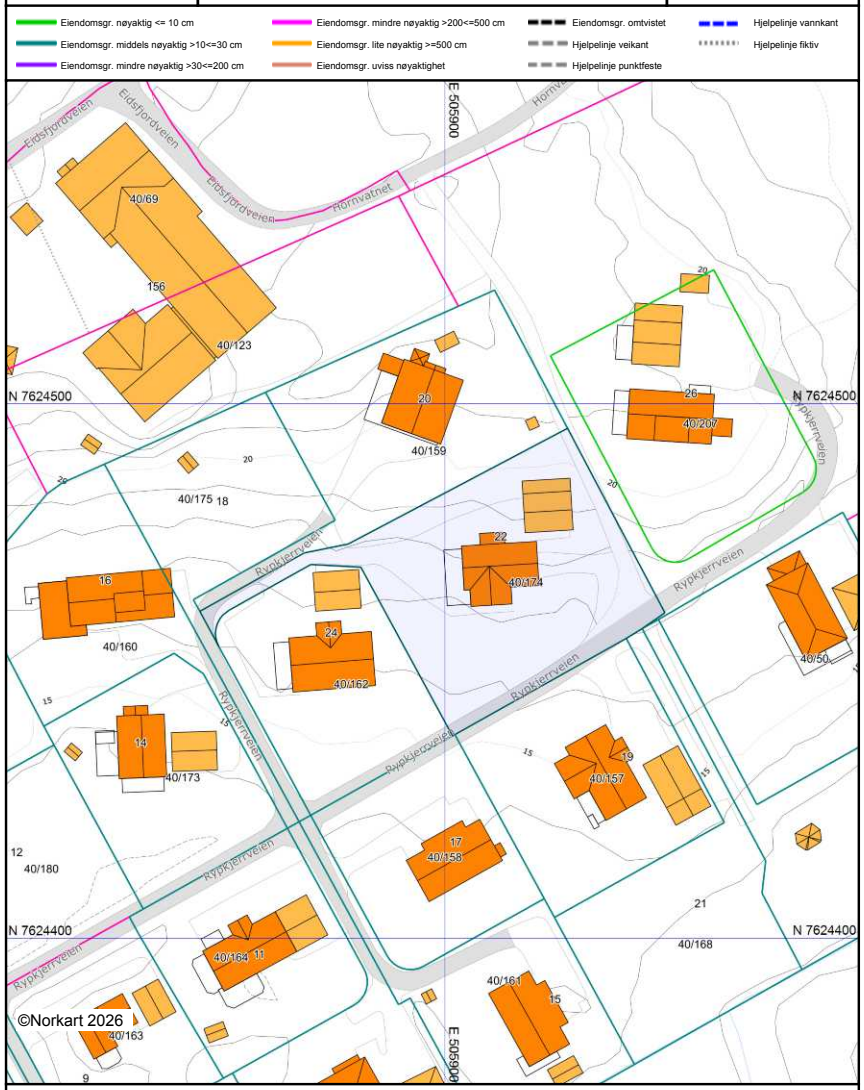
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 40/174
Adresse: Rypkjerrveien 22
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

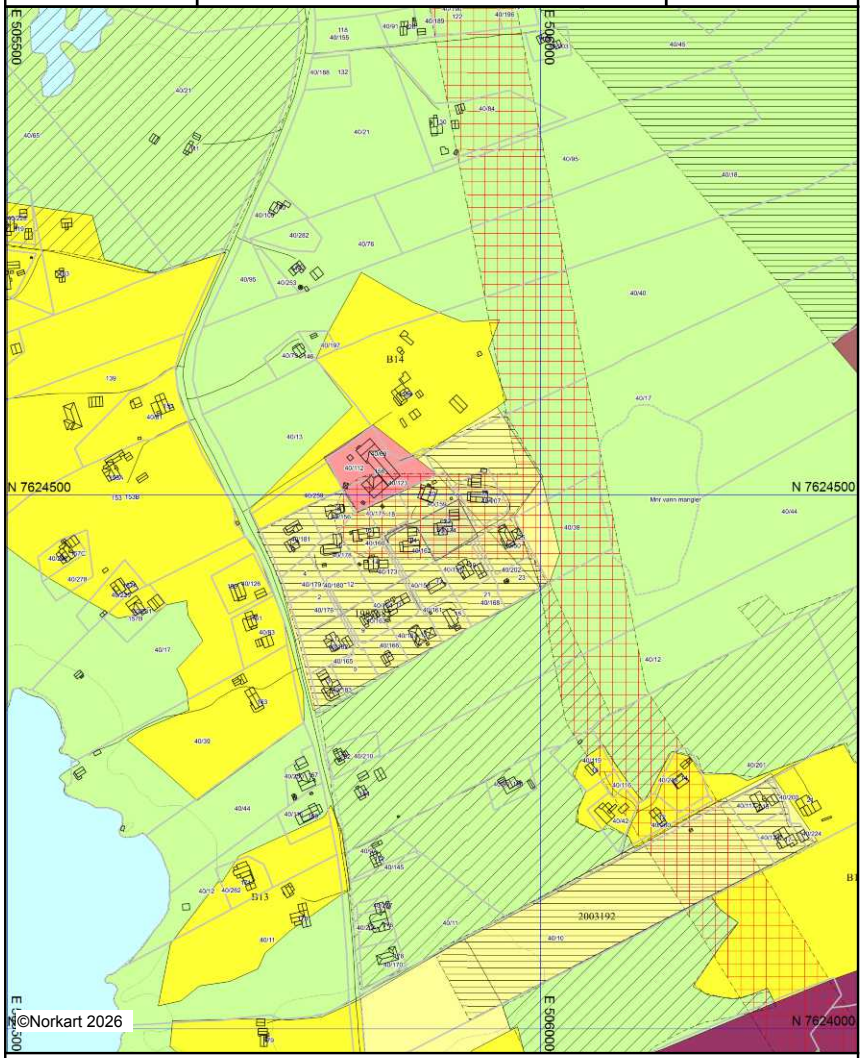
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 40/174
Adresse: Rypkjerrveien 22
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Fargekode Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6E600	230-150-0	0-17-99-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF00	255-255-153	0-0-40-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-40
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-30-80-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	102-102-153	0-30-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-102-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-40-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6666	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC9977	204-153-255	20-40-0-0	996CCC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-80-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utøvelsesidrtsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	80-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-80-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC99 / FFFFFF	255-204-0 / 255-255-255	0-20-100-0 / 0-0-0-0	E6E600 / FFFFFF	230-150-0 / 255-255-255	0-17-99-0 / 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (ansiker)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-30-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	20-0-0-31
Hovedsett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivsett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-30-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-30-40-40
Parkering	2080	B5B599	165-165-153	0-0-0-27	B5B351	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear	2800	CCCCCC / FFFFFF	204-204-204 / 255-255-255	0-0-0-20 / 0-0-0-0	999999 / FFFFFF	153-153-153 / 255-255-255	0-0-0-40 / 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Friområde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99 / FFFFFF	153-255-153 / 255-255-255	40-0-40-0 / 0-0-0-0	669966	102-204-102	40-0-40-20 / 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skytefeltsvirksomhetsområde	4020						
Forlegningsområde	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99 / FFFFFF	204-204-153 / 255-255-255	0-0-20-20 / 0-0-0-0	999966 / FFFFFF	153-153-102 / 255-255-255	0-0-20-40 / 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet stedbundet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0	33FF99	51-255-153	80-0-60-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	3399CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	6699FF	102-153-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF / FFFFFF	204-255-255 / 255-255-255	20-0-0-0 / 0-0-0-0	66FFFF / FFFFFF	102-255-255 / 255-255-255	60-0-0-0 / 0-0-0-0

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H340_3		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H510_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5. linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealet 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-derefering av reg.plan)	910	H440_1		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpReguleltHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Mellomrom (mm) 1	2	3	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertsiv Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertsiv Tunnell 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ _TYPESAMFLINJE											
Fjernveg	1121	0,40	2,5	3,6	1,8	1,5					
Hovedveg	1122	0,35	1,8	2,7	1,2	0,9					
Samleveg	1124	0,25	1,2	1,7	0,85	0,45					
Adkomstveg	1125	0,20	0,5	0,8	0,25	0,25					
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7					
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7					
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,25	0,25	0,35	0,4				
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5			
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3				
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5	0,4				
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3	0,5				
Taubane [1]	1155	0,20									
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0
Skipsled	1161	0,3		0,8		0,5					
Småbåtled	1162	0,2		0,5		0,4					
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3		1					

KpJuridiskLinje/ _KPJURLINJE											
Byggegrense	1111	0,35		2,0		2,0		RGB 153-153-153			
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0		2,0		RGB 153-153-153			
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0		2,0		RGB 153-153-153			
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0		2,0		RGB 153-153-153			
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0		2,0		RGB 153-153-153			
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0		2,0					
Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))	1163	0,35		5,0		2,0		RGB 0-153-0			

KpInfrastrukturLinje/ _KPINFRASTRUKTURLINJE											
Vann	1165	0,1		2,0		1,0					
Avløp	1166	0,1		2,5		0,5					
Kraftledning	1167	0,25		3,0		1,5					
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0		0,5					

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol											
KpSamferdselPunkt/ _TYPESAMFPUNKT											
Vegkryss	1129										
Kollektivknutepunkt	1159										

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/174
Adresse: Rypkjerrveien 22
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Turveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMSTAD.

Vedtatt av Sortland kommunestyre: 04.06.87
Sist revidert: 05.01.87

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Ved byggemelding skal det innsendes kotert situasjonskart i målestokk 1:500 som viser hus og garasjeplassering, hvordan tomten tenkes planert og hvordan biloppstillingsplass, tørkeplass og søppelkasse tenkes plassert. Der forholdene er enkle kan situasjonskart i målestokk 1:1000 utarbeides.

§ 3

Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 4

I områdene kan det oppføres frittliggende boliger i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan underetasjen innredes til beboelsesrom i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m resp. 6,0 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

.../2

Utnyttelsesgraden definert som bebygd grunnareal, inklusiv eventuell frittliggende garasje og boder, dividert på netto tomtegrunn skal ikke overstige 0,18.

§ 5

Bygningsrådet skal påse at husene får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 7

Gjerdets høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Sortland Kommune

Anton Pettersen
ordfører

Willy Bowitz
teknisk sjef

RYPKJERRVEIEN 22

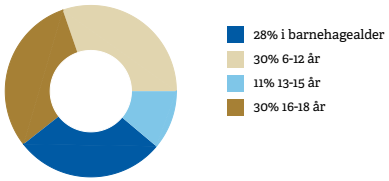
OFFENTLIG TRANSPORT

Holmstad Linje 841, 845, 846, 862	**4 min** 0.3 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	**33 min**
Svolvær lufthavn Helle	**1 t 37 min**

SKOLER

Holmstad skole (1-7 kl.) 39 elever, 4 klasser	**17 min** 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	**15 min** 14.2 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	**14 min** 14.6 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	**23 min**

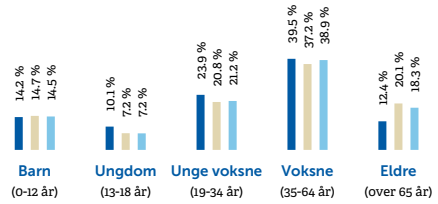
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holmstad	217	95
Kommune: Sortland	10 468	5 502
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Eidsfjord barnehage (0-5 år) 20 barn	**2 min** 0.2 km

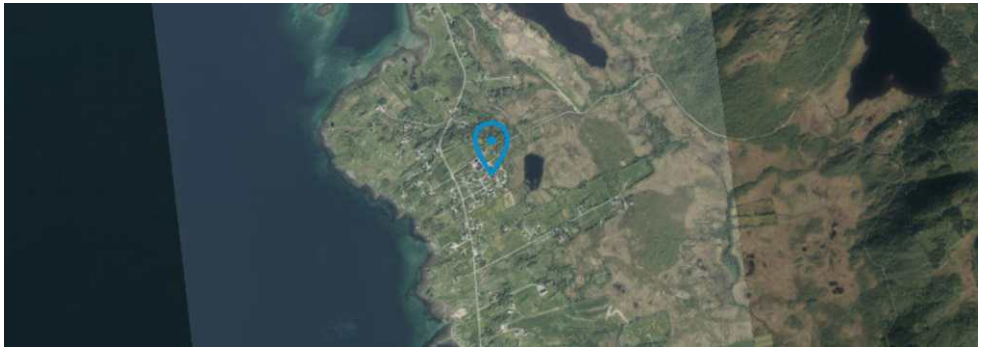
DAGLIGVARE

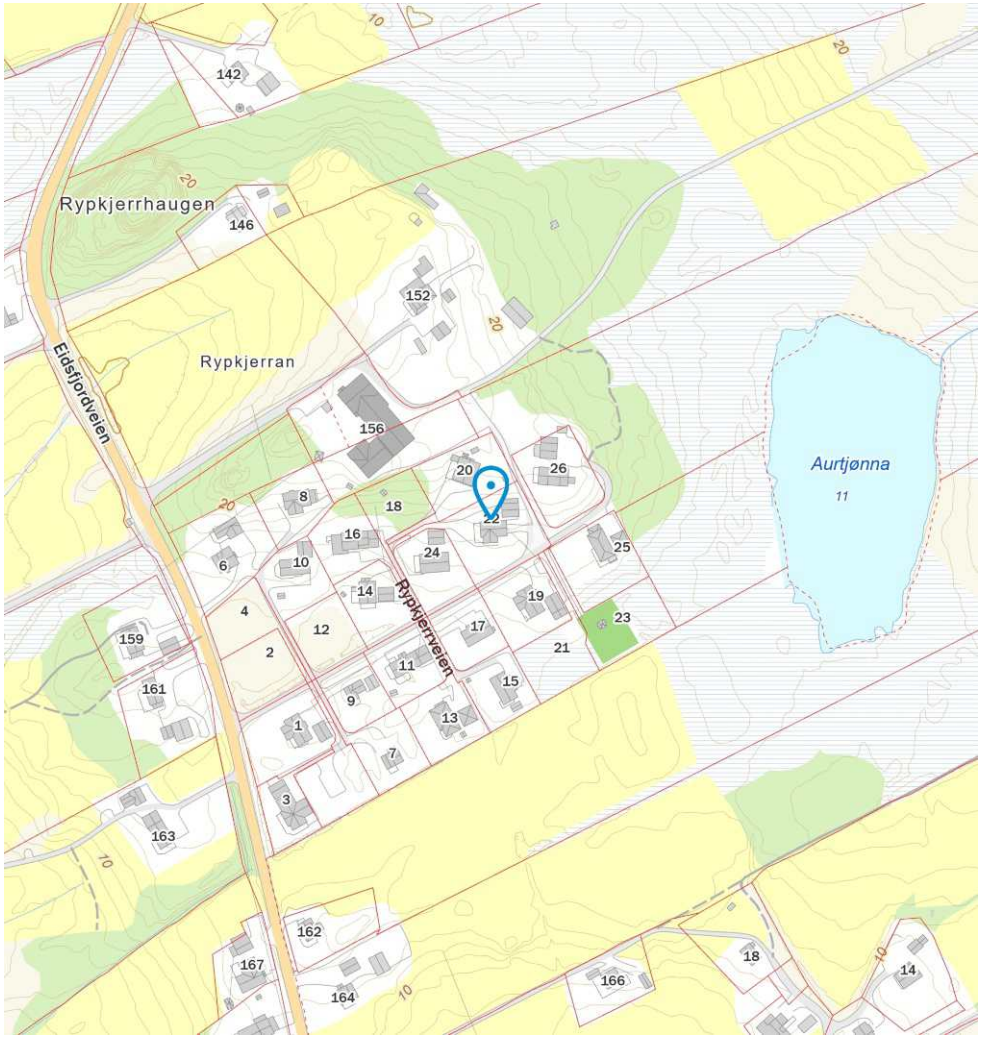
Joker Eidsfjord PostNord, søndagsåpent	**3 min** 2.3 km
Rema 1000 Sortland PostNord	**11 min** 13.2 km

SPORT

Holmstad Ballspill, fotball	**18 min** 1.6 km
Jennestad skole ballbane Ballspill	**9 min** 10 km
Expo Trening	**14 min**
Family Sports Club Sortland	**15 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 19260039 / Rikke Pernille Pettersen, tlf. 993 47 878
Rypkjerrveien 22, 8415 Sortland.
Gnr. 40, Bnr. 174, Sortland kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 19260039
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.05.2026

Rikke Pernille Pettersen
Eiendomsmegler

993 47 878
rikke.pettersen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no