

Velkommen til

Lykkentreffveien 25, 8400 Sortland

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lykkentreffveien 25
8400 Sortland

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	140 / 124 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Lykkentreffveien 25 og denne tiltalende tomannsboligen med tilhørende garasje og flott uteområde! Her bor du sentralt og barnevennlig til på Sortland, med kort avstand til det meste du trenger i hverdagen.

Boligen ble oppført i 1962 og fremstår godt vedlikeholdt, med en rekke oppgraderinger utført de siste årene. Her får du en praktisk planløsning over tre etasjer. I 1. etasje finner du en innbydende stue med tidsriktige overflater, kjøkken med integrerte hvitevarer og vindfang. 2. etasje inneholder et bad som ble oppgradert i 2013 samt tre gode soverom, hvor ett av disse har utgang til balkong. Kjelleretasjen består av en kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), et funksjonelt bad/vaskerom fra 2020 og to boder som gir godt med lagringsplass. Utendørs er det flott opparbeidet med hage, terrasse og platting vendt mot sør. Parkering for én bil i garasje og for øvrig på asfaltert gårdsplass, og el-bil lader.

Ønsker deg velkommen til en trivelig 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!



Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lykkentreffveien 25, 8400 Sortland

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 1285, Sortland kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 707 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

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,-.

Sum omkostninger kr 91 090,- 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 11 458,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 314,- pr. 2025
Renovasjon utføres av Reno-Vest IKS og faktureres over 4 terminer. Eiendommen er registrert med 370 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: 124 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 140 m²
TBA: 47 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
Tomannsbolig

Parkering
I garasje og på egen asfaltert gårdsplass. El-bil lader er montert.

Tomt
Tomtestørrelse er 421 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Historisk oppgitt areal er 422 m² ifølge vedlagt målebrev datert 21.12.1977.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er del fra byggeår og dels fornyet i ettertid. Murt grunnmur med utvendig puss og med innvendig påliggende trekonstruksjon. Ringmur i garasje. Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger av plast.

Byggeår
1962 ifølge selger og tidligere takst.

Innhold
1. etasje
BRA-i 43 m²: Vindfang, stue og kjøkken.
BRA-e 16 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 40 m²: Gang, tre soverom og bad.

Kjeller
BRA-i 41 m²: Kjellerstue, bad/vaskerom, to boder og uinnredet kjellerrom.

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

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

Ifølge kommunen mangler det godkjente plantegninger for boligen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Brannceller: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling mellom boenhetene ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.
- Krav for rom til varig opphold: Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold fra kjeller iht. dagens krav. Det er avvik i dagslysflate i kjeller. Takhøyde i kjeller er under 2 meter.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med en rekke oppgraderinger utført de siste årene. Boligen har normal standard. Stedvis vedlikehold- og påkostningsbehov.

Moderniseringer:
- 2013: Modernisering av bad i 2. etasje.
- 2014: Tiltak med bygningens drenerende system på fasade mot sørvest.
- 2017: Skiftet vindsperre og bordkledning på fasade mot sørvest og nordvest samt montert ny terrassedør.
- 2018: Skiftet takplater på garasje.
- 2020: Rør i rør skap og lagt pex rør til bad og kjøkken. Etablert nytt bad i kjeller. Lagt nytt gulv i stue og kjøkken.
- 2021: Etablert støttemur og asfaltert gårdsplass.
- 2022: Skiftet ett vindu i soverom i 2. etasje. Montert elbil lader.
- 2025: Pusset opp kjellerstue.
- I tillegg opplysninger i salgsoppgave fra 2008: "Utvendig avløp fornyet til kommunal kum. i 85-89. Fornyet drenering mot nord i 07. "

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning, med ukjent alder, med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvask, underskap og takhøye overskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder: platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Nisje for kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med omluft.

Bad:
Bad i 2. etasje fra 2013. Fliser på vegger og malte slette tak. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Tettesjikt på gulv og vegg er utført med smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk fra 2013. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerom i kjeller fra 2020. Malt slett tak og malte plater på vegg. Våtromsplater i dusj. Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme. Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt skyllekar, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg og tilluft via spalte i dør. Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen veggkonstruksjon i innredning under skyllekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Innvendige overflater:
Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv (belegg på gulv i entré), malte plater, malt strie og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak. Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår. Boligen har malte slette dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Det er ikke tilkoblet ildsted. Siste feiing ble utført 29.09.2009. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Vannledninger:
Vannledninger med varierende alder. Dels utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe og dels vannledninger av plast (til bad/vaskerom og til kjøkken) utført som
rør-i-rør system. Hovedstoppekran i bod.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør av plast og metall. Avløp er stedvis fra byggeår, men i vesentlig grad utskiftet til plast.

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

Varmesentral:
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2016.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder fra 2020 på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Normal elektrisk installasjon i boligen, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Vesentlig del av anlegget er utført som åpen installasjon. Sikringsskap med automatsikringer montert i gang. Ladeboks for elbil.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere i alle etasjer. Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på fasade mot nord. Det er ikke montert musebånd på fasade mot sør. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og værslitt kledning på fasade mot sør og på garasje. Det er registrert sementbaserte plater på vegg mot bolig i garasje. Avslutning av bordkledning i overgang mot garasjetak er ikke fagmessig utført.
- Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen er utført uten dampsperre mot underliggende oppholdsrom. Utførelse er normal iht. byggeår. Yttertaket på boligen har nedbøyning. Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipe. Det er ikke gangbart gulv på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.
- Takkonstruksjon garasje: Takkonstruksjonen er ikke dimensjonert for gjeldende snø og vindlaster. Konstruksjonen har skjevheter.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke fagmessig utførelse av beslag over og under vindu og stedvis er det ingen luftespalte mellom treverk og beslag. Det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på soveromsvindu. Karmene i flere vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører: Altandøren har oppsvulmet/skadet treverk i utvendig panel og det er ikke montert beslag under døren. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke montert beslag under altandør. Det er ikke montert beslag over og under hovedinngangsdøren. Det er ikke fagmessig utførelse av innsettingsdetaljer og beslag på terrassedør. Garasjeport er vanskelig å åpne eller lukke.

- Fuktsikring og drenering: Aldersmessig vurdering på eldste del av dreneringen.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal og har sannsynligvis oppstått de første år etter oppføring av boligen. Det er registrert skjevheter i garasje.
- Terrengforhold: Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig. Eiendommen er beliggende under marin grense iht. NVE aktsomhetskart.
- Vann og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist heksesot/støvkondens i himling i gang i 2. etasje. Det er i flere rom registrert påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt, herunder nevnes taklist og takplater i bod og gulvlister i soverom. Det er ikke montert himling i innvendig tak i uinnredet kjellerrom.
- Radon: 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.
- Rom under terreng: Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger for oppbygging av rom under terreng.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Dører: Det er registrert stedvis gjenstående arbeid med listverk og foringer.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert sementbaserte plater som ligger på kaldloft.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering på eldste del av vannledninger.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering på innvendige avløpsledninger av metall.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen
- Andre VVS-installasjoner (varmepumpe): Aldersmessig vurdering.
- Bad: Det er sprekk i øverste flis på yttervegg i hjørnet mot soverom. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Membran i skråhimling i dusjsone kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er påvist fuktsvelling i på innredning. Det er begrenset tilluftsventilering gjennom ventiler montert i dør.
- Kjøkken: Innredningen har stedvis bruksmerker, gjenstående detaljer med montasje samt behov for justering. Det er registrert fuktmerker i benkeplate.
- Bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Utførelse av våtromsplater i dusj fremstår ikke som fagmessig utført. Avviket gjelder trapping på plater og utførelse av fuging. Det er ikke montert våtromsplater på hele veggflaten definert som våtsone i dusj. Det er kun lagt våtromsplater på vegg i selve dusjen. Det er gjenstående arbeid med lister på kasse ved toalett. Våtromsbelegget er ikke fagmessig utført. Det er påvist avvik i hjørner og overflater på belegg. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist fuktsvelling i på innredning.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering på taktekking. Det er ikke montert undertak på boligen. Materialet som er brukt til undertak på garasje er ikke egnet til bruk som undertak. Det er påvist rust på tekkingen. Eier opplyser at det har drevet inn nedbør på kaldloft i forbindelse med dårlig vær.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er synlig utetthet i pipebeslag. Det er ikke montert takfotbeslag på garasje. Overgangsbeslag mellom tak og vegg på garasje har stedvis manglende innfesting.
- Dører (garasjedør og kjellerdør): Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert rekkverk på del av terrasse og i trapp til terrasse. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Altan: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Tettesjikt er på altanen er ikke fagmessig utført, det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse og innfesting av rekkverk er skrudd gjennom tettesjikt.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Aldersmessig vurdering. Pipe står i skillevegg mellom boenhetene. Pipevanger er dermed ikke er synlige. Det er synlige riss, sprekk og mindre skader på pipe på kaldloft.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 årene, generelt eldre anlegg, det foreligger ikke dokumentasjon på alt elektrisk arbeid, og det kan derfor ikke bekreftes at alt arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, det er synlig defekter på kabler/disse ikke tilstrekkelig festet, det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, det finnes ikke kursfortegnelse. Det er registrert gjenstående arbeid med det elektriske anlegget, herunder løse ledninger, løse brytere og manglende deksel eller koblingsbokser. På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.
- Bad/vaskerom: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke tettesjikt i hele våtsonen på vegg ved dusj. Det er påvist utetthet i våtsone under vask og ved dør.

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. 2: Faglært rørarbeid på bad i 2. etasje i 2013. Arbeid utført av Johnny Valle VVS. Ufaglært flislegging samme år. Ny membran på gulv og vegger ble lagt samtidig.

Pkt. 5: Ufaglært byttet bordkledning og vindsperre, samt verandadør i 2017.

Pkt. 7: Ufaglært byttet takplater på garasje i 2018.

Pkt. 9 og 11: Oppdaget fukt i kjeller, drenering ble da oppgradert. Faglært byttet drens og vortepapp mot sør/bakside av boligen i 2014. Arbeid utført av Henriksen maskin.

Pkt. 15: Faglært la rør-i-rør skap og pex rør til bad og kjøkken i 2022. Arbeid utført av Nilsson Haras.
Pkt. 23: Faglært monterte el bil lader i 2022. Arbeid utført av Elektro installasjon.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekking med stålplater på bolig og garasje. Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Snøfangere på deler av taket. Ventilasjonshatt av metall. Beslag på nedre del av teglpipe. Takrenner og nedløp av aluminium på garasje. Plassbygde takstoler med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, stedvis etterisolert.

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

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer, vesentlig fra 1990-tallet. Malte trevinduer med enkle eller koblet glass i kjeller, fra byggeår.

Dører:
Altandør i malt i det trekonstruksjon med to lag glass fra 1993. Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon. Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016. Garasjeport i malt trekonstruksjon.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng. Altan i 2. etasje med utgang fra soverom. Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Beliggenhet
Eiendommen har beliggenhet i flatt terreng, i etablert boligområde meget sentralt sør i Sortland sentrum. Herfra er det gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Sortland sentrum er også innen gangavstand og har det meste av byfasiliteter med diverse service- og forretningstilbud. Nærhet til skog og mark med flotte turmuligheter både sommer og vinter.

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.

Kjøleskap på kjøkken medfølger.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1962, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad og bad/vaskerom.

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.

Internett- og tv-leverandør
TV og internett fra Altibox via fiberkabel.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i eldre reguleringsplan for Lykkentreff med plan-ID 2004213, datert 14.10.2004. En mindre del av eiendommen er regulert til kjørevei (feltnavn T1).

Eiendommen er ifølge kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og reguleringsplanen skal fortsatt gjelde. Plan-ID 2014001, datert 03.09.2015.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 613 616,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 454 464,-.

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
Linn Isaksen og Stian skog

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 8919
Dato: 21.12.1977
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 1,3 % 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 10 900,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 21-10-2025 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 21.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 10.10.2025
Energiattest, datert 06.10.2025
Matrikkelrapport, datert 29.09.2025
Målebrev, datert 21.12.1977
Grunnkart, datert 29.09.2025
Oversiktskart, datert 29.09.2025
Kommuneplankart, datert 29.09.2025
Reguleringsplankart, datert 29.09.2025
Reguleringsbestemmelser for Lykkentreff, datert 14.10.2004
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
Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 991 11 000
Epost: peter.jensen@em1nn.no

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

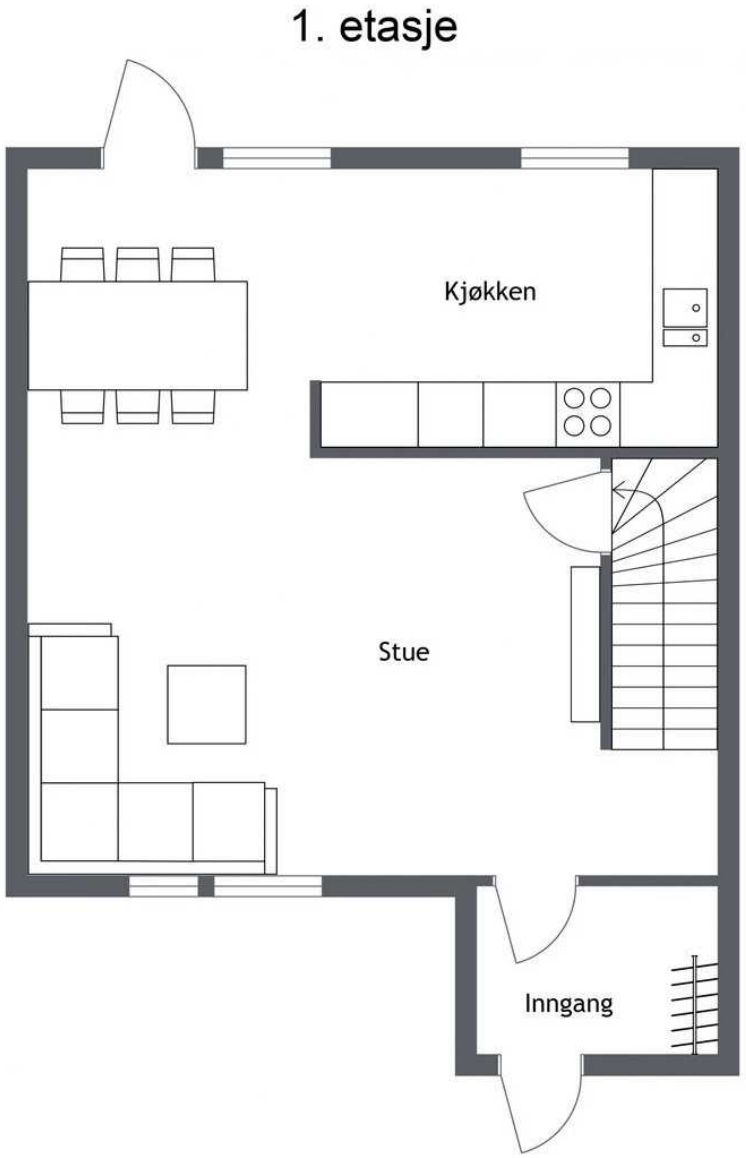








Plantegning



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.

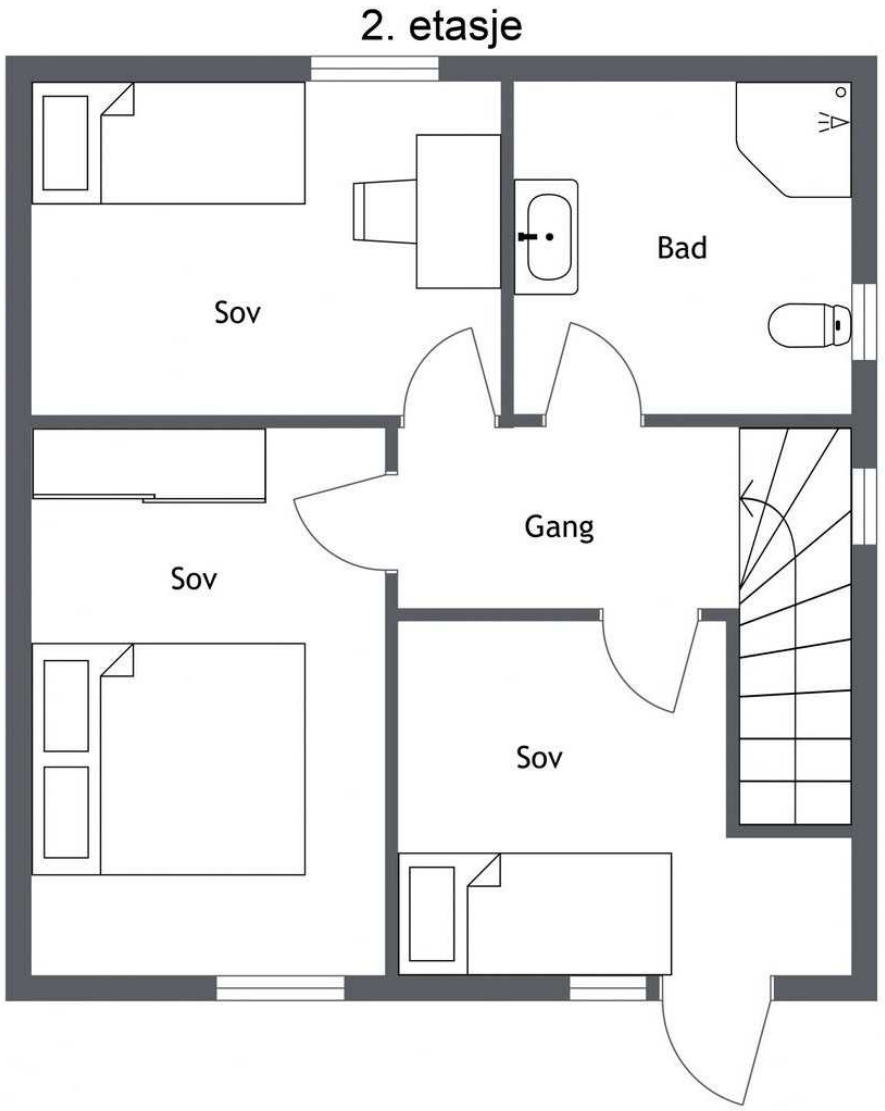
Planskissen er ikke målbar og noe avvik vil forekomme. Innredning og materiale er ikke i
og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.







Plantegning



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.

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.

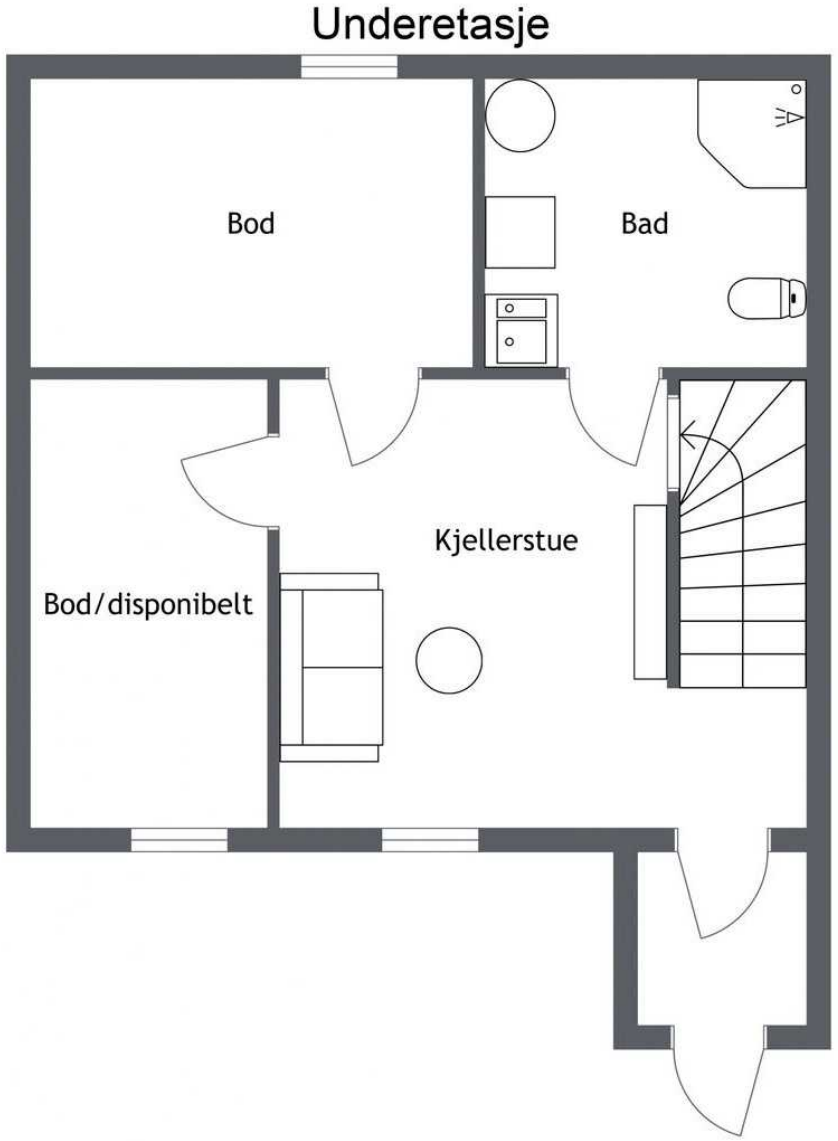





dream big
little one



Plantegning



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.

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




AEG
Miele





Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
SORTLAND kommune
gnr. 15, bnr. 1285

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 21.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1854 **Referansenummer:** QQ1261

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

SENTRALT GODKJENT

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med stålplater på bolig og garasje.
Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Snøfangere på deler av taket. Ventilasjonshatt av metall. Beslag på nedre del av teglpipe. Takrenner og nedløp av aluminium på garasje.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, med liggende bordkledning.
Plassbygde takstoler med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, stedvis etterisolert.
Malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer, vesentlig fra 1990-tallet.
Malte trevinduer med enkle eller koblet glass i kjeller, fra byggeår.
Altandør i malt i det trekonstruksjon med to lag glass fra 1993.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016
Garasjeport i malt trekonstruksjon.
Terrasse i trekonstruksjon, med utgang fra stue og adkomst fra terreng.
Altan i 2. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv (belegg på gulv i entré), malte plater, malt strie og malt panel på vegg, malt panel og himlingsplater i tak.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er ikke tilkoblet ildsted.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har malte slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje fra 2013.
Fliser på vegger og malte slette tak.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt på gulv og vegg er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Plastsluk fra 2013.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i kjeller fra 2020.
Malt slett tak og malte plater på vegg. Våtromsplater i dusj.
Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt skyllekar, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg og tilluft via spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen veggkonstruksjon i innredning under skyllekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning, med ukjent alder, med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvask, underskap og takhøye overskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer. herunder: platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og og side ved side kjøle -/fryseskap.
Kjøkkenventilator med omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger med varierende alder.
Dels utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe og dels vannledninger av plast (til bad/vaskerom og til kjøkken) utført som rør-i-rør system. Hovedstoppekran i bod.
Synlige avløpsrør av plast og metall. Avløp er stedvis fra byggeår, men i vesentlig grad utskiftet til plast.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med ventiler i vindu i de fleste oppholdsrom, samt vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2016.
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.
Normal elektrisk installasjon i boligen, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Vesentlig del av anlegget er utført som åpen installasjon.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.
Ladeboks for elbil.
Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er del fra byggeår og dels fornyet i ettertid.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

Beskrivelse av eiendommen

Murt grunnmur med utvendig puss og med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Ringmur i garasje.
Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vann- og avløpsledninger av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

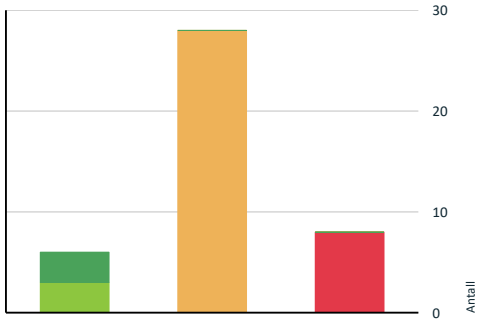
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger for annen eiendom i kommunal informasjon.
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.
Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.
Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

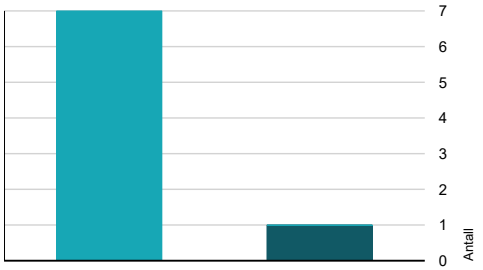
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Altan — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > 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 > Takkonstruksjon garasje — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- 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 > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Iht. tidligere takst. Forutsettes korrekt.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

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

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Modernisering av bad i 2. etasje. Rørarbeid utført av Jonny Valle AS. Flis og membran utført ved eget arbeid. Opplysning iht. egenerklæring.
2017	Modernisering	Skiftet vindsperre og bordkledning på fasade mot sørvest og nordvest samt montert ny terrassedør. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. egenerklæring.
2014	Modernisering	Tiltak med bygningens drenerende system på fasade mot sørvest. Utført av Henriksen Maskin. Opplysning iht. egenerklæring.
2018	Modernisering	Skiftet takplater på garasje. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. egenerklæring.
2020	Modernisering	Rør i rør skap og lagt pex rør til bad og kjøkken. Utført av Nilsson Haras AS. Oppysning iht. egenerklæring.
2020	Modernisering	Etablert nytt bad i kjeller. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. eier.
2020	Modernisering	Lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. eier.
2021	Modernisering	Etablert støttemur og asfaltert gårdsplass. Grunnarbeid og støttemur er utført ved eget arbeid. Asfalt er lagt av Ottar Bergersen AS. Oppplysning iht. eier.
2022	Modernisering	Skiftet ett vindu i soverom i 2. etasje. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. eier.
2022	Modernisering	Montert elbil lader. Utført av Elektro Installasjon AS. Opplysning iht. egenerklæring.
2025	Modernisering	Pusset opp kjellerstue. Utført ved eget arbeid. Opplysning iht. eier.
	Modernisering	Opplysninger i salgsoppgave fra 2008, Eiendomsverdi. Sitat: "Utvendig avløp fornyet til kommunal kum. - 85-89. Fornyet drenering mot nord - 07. "

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Taktekking med stålplater på bolig og garasje.
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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er ikke montert undertak på boligen.

Materialet som er brukt til undertak på garasje er ikke egnet til bruk som undertak.

Det er påvist rust på tekkingen.

Eier opplyser at det har drevet inn nedbør på kaldloft i forbindelse med dårlig vær.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør etableres undertak på boligen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrengning, da manglende undertak medfører økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Materialet som er brukt som undertak på garasjen bør skiftes ut med egnet materiale for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende skader på konstruksjonen.

Rust på taktekkingen bør utbedres eller taktekkingen bør skiftes ut for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid, samt risiko for lekkasjer.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre inntrenging av nedbør på kaldloftet, da dette kan føre til fuktskader, mugg og råte i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp av stål. Fastmontert takstige. Snøfangere på deler av taket. Ventilasjonshatt av metall. Beslag på nedre del av teglpipe. Takrenner og nedløp av aluminium på garasje. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er synlig utetthet i pipebeslag.

Det er ikke montert takfotbeslag på garasje.

Overgangsbeslag mellom tak og vegg på garasje har stedvis manglende innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres på hele eller deler av taket for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for snø - og isras som kan medføre skade på personer eller eiendom.

Pipebeslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging, da utetthet kan føre til fuktskader på pipa og omkringliggende konstruksjoner.

Takfotbeslag bør monteres på garasjen for å beskytte takkonstruksjonen mot fukt og råteskader.

Overgangsbeslag mellom tak og vegg på garasjen bør festes tilfredsstillende for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på fasade mot nord.

Det er ikke montert musebånd på fasade mot sør.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og værslitt kledning på fasade mot sør og på garasje.

Det er registrert sementbaserte plater på vegg mot bolig i garasje.

Avslutning av bordkledning i overgang mot garasjetak er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på fasade mot nord for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Musebånd bør monteres på fasade mot sør for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Spredte råteskader og værslitt kledning på fasade mot sør og på garasje bør utbedres ved utskifting av skadet kledning for å forhindre videre forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

Ved tiltak med sementbaserte plater må platene undersøkes for asbestholdig materiale. Ved arbeid med asbestholdig materiale skal gjeldende forskrift følges for å unngå helserisiko.

Avslutning av bordkledning i overgang mot garasjetak bør utbedres slik at utførelsen blir fagmessig, for å hindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygde takstoler med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår, stedvis etterisolert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Yttertaket på boligen har nedbøyning.

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt pipe.

Det er ikke gangbart gulv på kaldloft. Konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra området ved loftsluke iht. gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen fungerer med dagens bruk og manglende dampsperre. Ved endring av dagens forutsetninger (herunder bruksendring av underliggende rom, isolering av himling eller ventilering av kaldloft) kan skader oppstå. Generelt anbefales eldre takkonstruksjoner å holdes under jevnlig tilsyn, spesielt med fokus på undertak. Fuktpåvirket trevirke i takkonstruksjon må ses i sammenheng med tiltak på "Taktekking". Det anbefales å ettermontere dampsperre dersom det skal etterisoleres ytterligere, for å redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Nedbøyning i yttertaket bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og vurdere behov for utbedring, da dette kan indikere svekkelser i konstruksjonen og økt fare for lekkasjer.

Fuktskjolder rundt pipe bør undersøkes og årsaken utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og potensiell råteskade.

Det anbefales å etablere gangbane på kaldloft for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres på et tidlig tidspunkt.

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget pulttakkonstruksjon i enkel utførelse.

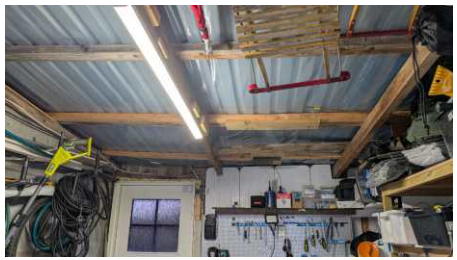
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er ikke dimensjonert for gjeldende snø og vindlaster. Konstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen bør dimensjoneres og eventuelt forsterkes i henhold til gjeldende krav for snø- og vindlaster, for å unngå risiko for konstruksjonssvikt eller sammenbrudd ved store belastninger.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere deformasjoner eller skader.



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer, vesentlig fra 1990-tallet.
Malte trevinduer med enkle eller koblet glass i kjeller, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er ikke fagmessig utførelse av beslag over og under vindu og stedvis er det ingen luftespalte mellom treverk og beslag.
Det er gjenstående arbeid med innsettingsdetaljer på soveromsvindu.

Karmene i flere vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres mangelfulle innsettingsdetaljer og beslag for å sikre korrekt utførelse og nødvendig lufting, slik at risiko for fukt- og råteskader reduseres.

Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller utskiftes for å hindre videre forringelse og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå fuktinntrengning og råte.
Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å bedre ventilasjonen og forhindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





Tilstandsrapport











TG 2 Dører

Altandør i malt i det trekonstruksjon med to lag glass fra 1993.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon.
Terrassedør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2016
Garasjeport i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altandøren har oppsvulmet/skadet treverk i utvendig panel og det er ikke montert beslag under døren.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er ikke montert beslag under altandør.
Det er ikke montert beslag over og under hovedinngangsdøren.
Det er ikke fagmessig utførelse av innsettingsdetaljer og beslag på terrassedør.

Garasjeport er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres skadet treverk og monteres beslag under altandøren for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Beslag bør monteres over og under hovedinngangsdøren for å sikre mot vanninntrengning og redusere risiko for råteskader.

Innsettingsdetaljer og beslag på terrassedøren bør utføres fagmessig for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

Det må påregnes justering og vedlikehold av garasjeport.

TG 3 Dører - 2

Garasjedør i trekonstruksjon.
Kjellerdør i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på del av terrasse og i trapp til terrasse.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på de aktuelle områdene, og eksisterende rekkverk bør forhøyes for å tilfredsstille gjeldende krav.

Manglende eller for lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Altan

Altan i 2. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon og tekking med papp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Tettesjikt er på altanen er ikke fagmessig utført, det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse og innfesting av rekkverk er skrudd gjennom tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tettesjiktet på altanen bør utbedres slik at det blir fagmessig utført, og innfesting av rekkverk må utføres uten å skade tettesjiktet. Dette er nødvendig for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Oppbyggingen av terrasse/balkong bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens løsning øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Altanen ligger over innredede boligrom og oppbyggingen er ikke kjent. Generelt for denne typen konstruksjoner er fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist heksesot/støvkondens i himling i gang i 2. etasje.

Det er i flere rom registrert påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt, herunder nevnes taklist og takplater i bod og gulvlister i soverom.

Det er ikke montert himling i innvendig tak i uinnredet kjellerrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Heksesot/støvkondens i himling i gang i 2. etasje bør fjernes, og årsaken til problemet bør utredes og utbedres for å unngå videre misfarging og potensiell helserisiko.

Påbegynte arbeider som ikke er ferdigstilt bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Manglende himling i innvendig tak i uinnredet kjellerrom bør vurderes montert for å hindre støvspredning og sikre et mer ferdigstilt og funksjonelt rom.
I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater, samt ferdigstilling av påbegynte arbeider.





TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan foreligge en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er ikke tilkoblet ildsted.
Pipeløp bør undersøkes nærmere av kommunal myndighet dersom ildsted skal monteres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipe står i skillevegg mellom boenhetene. Pipevanger er dermed ikke er synlige.
Det er synlige riss, sprekk og mindre skader på pipe på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas en grundig kontroll dersom ildsted skal monteres og det må påregnes tiltak.
Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for brann, lekkasje til omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjonssikkerhet for pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lagt plast i yttervegger i rom under terreng. Utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger for oppbygging av rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist skade som følge av registrert avvik, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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 økt risiko, og det anbefales generelt å foreta jevnlig kontroll.

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

Plast i yttervegger i rom under terreng bør fjernes for å redusere risiko for kondens, fuktskader og råte i trekonstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, med utførelse iht. byggeår. Luke uten stige for adkomst til kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Rekkverkshøyden bør økes, og åpningene i rekkverket bør reduseres for å redusere risikoen for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og store åpninger er økt fare for personskade ved bruk av trappen.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis gjenstående arbeid med listverk og foringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ferdigstilles arbeid med listverk og foringer for å sikre et komplett og funksjonelt resultat.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Sementbaserte plater/kanaler på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sementbaserte plater som ligger på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte slette tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i øverste flis på yttervegg i hjørnet mot soverom.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Våtsone fungerer forutsatt bruk av dusjkabinett.
Dersom dusjkabinett erstattes med dusjnisje MÅ løsning med vindu i våtsone vurderes utbedret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

Fliser med bom (hulrom under) bør undersøkes nærmere, og det kan være behov for utskifting av enkelte fliser for å unngå fremtidige skader som sprekker eller løse fliser.

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.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt på gulv og vegg er utført med smøremembran med ukjent utførelse.
Plastsluk fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran i skråhimling i dusjsone kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran i skråhimling i dusjsonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling i på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring på innredningen som har fuktsvelling for å forhindre videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset tilluftsventilering gjennom ventiler montert i dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere øke størrelse på ventiler i dør.
Begrenset tilluftsventilering kan føre til dårlig luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2020 iht. eier.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt slett tak og malte plater på vegg. Våtromsplater i dusj.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Utførelse av våtromsplater i dusj fremstår ikke som fagmessig utført.
Avviket gjelder trapping på plater og utførelse av fuging.
Det er ikke montert våtromsplater på hele veggflaten definert som våtsone i dusj. Det er kun lagt våtromsplater på vegg i selve dusjen.

Det er gjenstående arbeid med lister på kasse ved toalett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtromsplater i dusj bør monteres i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende våtromsplater på hele våtsonen må utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.

Det gjenstår arbeid med lister på kasse ved toalett, og dette bør ferdigstilles for å sikre et komplett og funksjonelt resultat.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromsbelegget er ikke fagmessig utført.
Det er påvist avvik i hjørner og overflater på belegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtromsbelegget bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.
Mangelfull utførelse og avvik i hjørner og overflater øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke tettesjikt i hele våtsonen på vegg ved dusj.

Det er påvist utetthet i våtsone under vask og ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i hele våtsonen, spesielt på vegg ved dusj, samt utbedres utettheter under vask og ved dør.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt skyllekar, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er påvist fuktsvelling i på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Det bør utføres lokal utbedring på innredningen som har fuktsvelling for å forhindre videre skadeutvikling.





Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom yttervegg og tilluft via spalte i dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen veggkonstruksjon i innredning under skyllekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning, med ukjent alder, med profilerte fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvask, underskap og takhøye overskap. Utstyrt med integrerte hvitevarer. herunder: platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og og side ved side kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredningen har stedvis bruksmerker, gjenstående detaljer med montasje samt behov for justering.
Det er registrert fuktmerker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen bør ferdigstilles og justeres der det er behov, for å sikre funksjonalitet og estetisk utseende.

Fuktmerker i benkeplaten bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes for å hindre videre fuktskader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger med varierende alder.
Dels utført med kobberrør og kobberrør med plastkappe og dels vannledninger av plast (til bad/vaskerom og til kjøkken) utført som rør-i-rør system.
Besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av de eldste vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette driftsavbrudd.



TG 2 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør av plast og metall. Avløp er stedvis fra byggeår, men i vesentlig grad utskiftet til plast.

Vurdering av avvik:

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av metall.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av innvendige avløpsledninger av metall, da forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.



TG 2 **Ventilasjon**

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjonen og helsen til beboerne.



TG 2 **Andre VVS-installasjoner**

Varmepumpe, luft-til-luft, montert ny i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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



TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 **Elektrisk anlegg**

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

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

Normal elektrisk installasjon i boligen, fra byggeår og stedvis fornyet i ettertid. Vesentlig del av anlegget er utført som åpen installasjon.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.
Ladebok for elbil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
1962 Takstrapport datert: 06.09.2011 av Rune Strandskog da vi kjøpte boligen.
Elektrisk anlegg – 220 volt el.anlegg med automatsikringsskap. En god del av ledningsnettet er skiftet ut iflg. Eier. (dvs. forrige eier)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på alt elektrisk arbeid, og det kan derfor ikke bekreftes at alt arbeid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring foreligger på rehabilitering sikringsskap. Utført 16.09.2025 av Elektroinstallasjon AS - Dokumentert i boligmappa.

Samsvarserklæring foreligger på Montering av elbil lader med ny kurs og overspenningsvern. Utført 22.06.2022 av Elektroinstallasjon AS – Dokumentert i boligmappa.

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?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert gjenstående arbeid med det elektriske anlegget, herunder løse ledninger, løse brytere og manglende deksel eller koblingsbokser.
På bakgrunn av registrerte avvik og alder på deler av anlegget anbefales utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat hensyntar kun utvidet el-kontroll samt enkle tiltak med registrerte avvik.
Eventuelle ytterligere kostnader vil avdekkes ved utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.
Brannslukningsapparat i 1. etasje.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er del fra byggeår og dels fornyet i ettertid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på drenering er overskredet på eldste del av dreneringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
På grunn av alder må det påregnes at utvendig drenering er svekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med utvendig puss og med innvendig påliggende trekonstruksjon.
Ringmur i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren.
Riss- og sprekkdannelse vurderes som normal og har sannsynligvis oppstått de første år etter oppføring av boligen.

Det er registrert skjevheter i garasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.
Skjevheter og rissdannelser bør observeres jevnlig. Ved endring av skjevheter og riss bør tiltak vurderes.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng ved bolig er vesentlig flatt eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 meter fra bolig.

Eiendommen er beliggende under marin grense iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

Beliggenhet under marin grense medfører ingen umiddelbare tiltak, men forholdet bør tas i betraktning ved fremtidige arbeider eller utvidelser, da det kan medføre krav om ytterligere undersøkelser eller tiltak fra offentlige myndigheter.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Avløpsledninger av plast.
Vannledning inn i bolig av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for plutselige brudd, lekkasjer eller driftsstans, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/124 m²

Tomannsbolig: Bad, 3 Soverom, Gang, Vindfang, Kjøkken, Stue, Garasje, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 2 Bod, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,4 da., med påstående del av vertikaldelt to-mannsbolig m/garasje beliggende i etablert og sentrumsnært boligområde på Sortland.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg samt sentrum.

Bolig fremstår som tilfredsstillende vedlikeholdt, bl.a. grunnet de utførte påkostninger i senere år, dette selv om boligen også har vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet og bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lykkentreffveien 14B ,8400 SORTLAND 103 m² 1961 3 sov	04-12-2023	3 590 000	**3 475 000**		3 475 000	**33 738**
2	Lykkentreffveien 23 B ,8400 SORTLAND 124 m² 1962 3 sov	23-05-2023	3 100 000	**3 375 000**		3 375 000	**27 218**
3	Lykkentreffveien 12A ,8400 SORTLAND 106 m² 1962 3 sov	04-06-2025	2 900 000	**3 100 000**		3 100 000	**25 410**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter iht. kommunalinformasjon.	Kr.	11 458
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	10 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**38 500**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 760 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 550 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 150 000**

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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

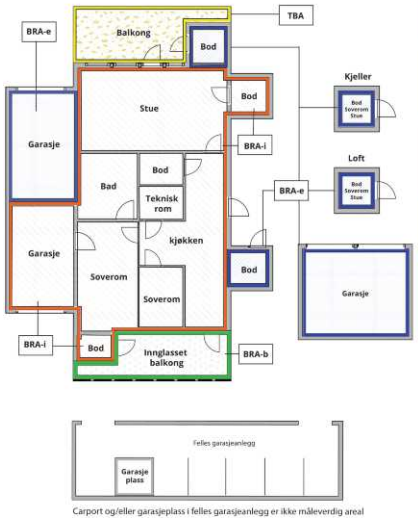
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	40			40	3
1. etasje	43	16		59	44
Kjeller	41			41	
SUM	**124**	**16**			**47**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. etasje	Vindfang, kjøkken, stue	Garasje	
Kjeller	Bad/vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger for annen eiendom i kommunal informasjon.
Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling mellom boenhetene ut ifra dagens byggteknisk forskrift. Nærmere undersøkelser anbefales, innhent dokumentasjon om mulig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold fra kjeller iht. dagens krav.

Det er avvik i dagslysflate i kjeller.

Takhøyde i kjeller er under 2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	36

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Linn Isaksen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	1285		0	421.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lykkentreffveien 25

Hjemmelshaver
Isaksen Linn, Skog Stian Mediå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng, i etablert boligområde meget sentralt sør i Sortland sentrum.
Gangavstand til bl.a. skole, barnehager og Sortland sentrum med service- og forretningstilbud.
Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 2004213
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Lykkentreff
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikraftredelsesdato: 14.10.2004
Lovreferanse: PBL 1985

Reguleringsformål
Formål: Boliger

Om tomten

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

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 vertikaldelt tomannsbolig m/garasje. Taksert del som enhet mot vest.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, vertikaldelt".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2014

Lykkentreffveien 25, 8400 SORTLAND
Gnr 15 - Bnr 1285
1870 SORTLAND

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.09.2025		Fremvist	1	Nei
Fra Infoland	29.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Egenerklæringsskjema	10.10.2025		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	01.10.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	01.10.2025		Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	01.10.2025		Innhentet	1	Nei
Tegninger	18.08.1982	Tegninger mottatt i kommunal informasjon gjelder tilsvarende bygningstype på annen adresse.	Gjennomgått	2	Nei
Kommunal informasjon	29.09.2025		Gjennomgått	89	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 10.10.2025 Isaksen, Linn

bankID SIGNERT 10.10.2025 Skog, Stian Mediå

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

Stian Mediå Skog

Linn Isaksen

Boligen

Lykkentreffveien 25
8400 Sortland

1870-15/1285/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Johnny valle vvs
   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

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

Ny membran på gulv og vegger

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?
• **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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet bordkledning og vindsperre, samt verandadør

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takplater

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**

Fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Henriksen Maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet drens og vortepapp mot sør /bakside.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Henriksen maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet drens og vortepapp på baksiden

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Baksiden/sør

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Nilsson haras
   Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør skap og lagt pex rør til bad og kjøkken.

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?

• 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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Elektro installasjon
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av el bil lader

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• 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 den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

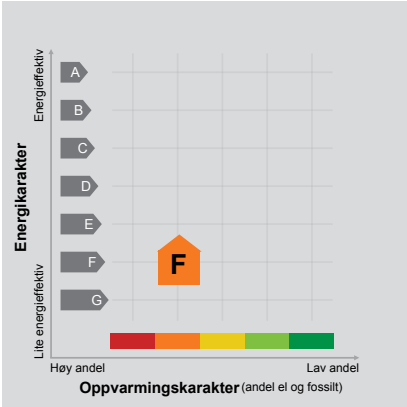
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Lykkentreffveien 25
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1285
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19300684
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176828
Dato	06.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettethet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

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	SKOGENG XV	Beregnet areal	421.9
Etablert dato	21.12.1977	Historisk oppgitt areal	422,3
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	21.12.1977			15/579 (-422,3), 15/1285 (422,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619856.85	516577.06	0	Ja	421.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Lykkentreffveien 25 Adressetilleggsnavn:

Poststed	8400 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	207 Lykketreff	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19300684		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 19300684: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.06.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lykkentreffveien 25	H0101	15/1285	140	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

Prt.koll
J. nr. 107/77
L. nr.
side

Dagbok nr. 8919 19 77
Vesterålen sorenskriverembete
Dbf- 21/12-77

Sortland
..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av "Skogeng III" (eiend. navn), gr. nr. 15 br. nr. 579

Parsellen er gitt br. nr. 1285 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Skogeng XV" gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 29/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
parsell av "Skogeng III" 15/579

Forretningen er forlangt av Adv. Einar Bakke

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppm.sjefen og utført av ass.ing. Lars Nyvold

i nærvær av kartvitne ass.ing. Odd Lydersen

BL 540 b. 8000. ANDVORD - 1561/74.

Ved forretningen møtte: [1])

Einar Larsen for "Skogeng III".
Selger: Borettslaget, "Skogeng II" v/Hans Furfjord.
Nabo: Jan Kristiansen 15/522, Reidar Bjørneberg 15/1024
Svein Bergsli 15/ , Oddvar Larsen 15/ ,
Sortland komm.v/ing.Lars Nyvold 15/1082 -/760.
Karl Paulsen påviste eiendomsgrensen for 15/227.
Odd Jensen, Jan Larsen, Leif Nilsen var lovlig varslet, men møtte ikke.

GRENSEBESKRIVELSE.

Parsellen grenser:
I Syd-sydvest mot gnr.15, bnr.408-/760 fra pkt.20 til pkt.21 9,85 m.
I Nordvest mot Jnr.106/77 fra pkt.21 til pkt.32 39,35 m.
I Nordøst mot Lykkentreffvegen fra pkt.32 til pkt.33 9,60 m.
I Sydvest mot Gnr.15, bnr.579 fra pkt.33 til pkt.20 38,40 m.

Den utenforliggende veggrunn markert av pkt.ene 32, 54, 66 og 33 tillegges parsellen.
Parsellen ligger innenfor reg.plan for Sortland.

Ingen merknader i protokollen.

Netto areal:	374,30 m2
Veg areal:	48,00 m2
Sum areal:	422,30 m2

I pkt.ene G - H - 33 er nedrammet jernpåler.
Forøvrig fremgår parsellens form, størrelse og beliggenhet av etterstående kart.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

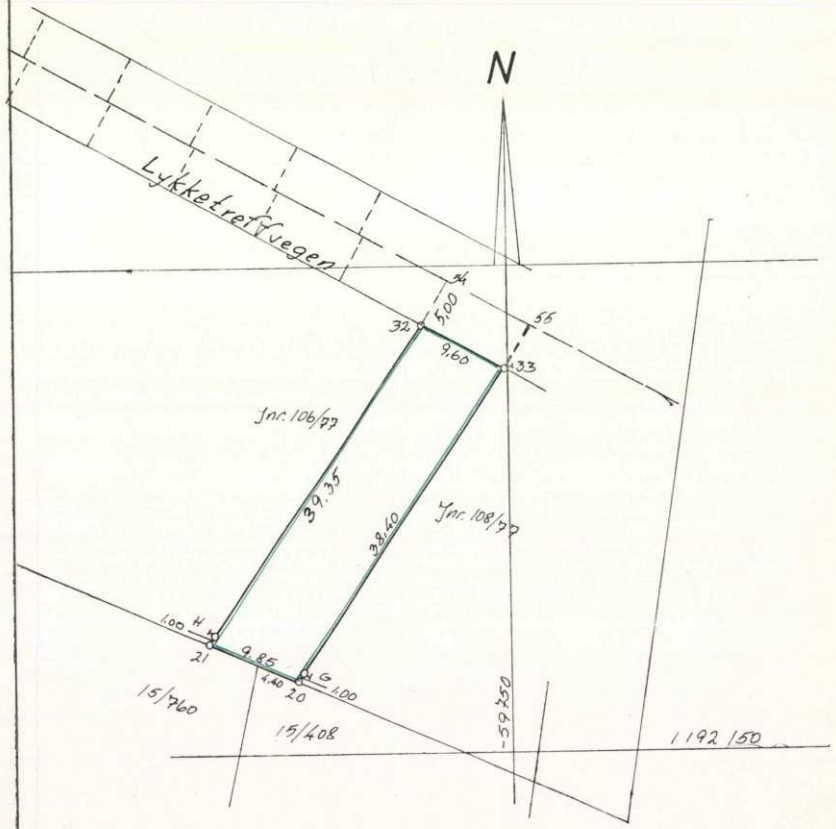
For inntegning eller innliming av kart.

Jnr. 107/77

Pel nr.	Y	X
20	-59 771,81	1 192 157,72
21	780,82	161,71
32	758,61	194,20
33	747,80	193,87

Netto areal: 374.3 m²
veg " : 48.0 "
Sum " : 422.3m²

Mål: 1:500.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen ~~skal anvendes til~~ er bebygd

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] 0,01 skm u/fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,01 skm

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Skogeng XV"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningen sluttet den 9.12.1977.

Oppm.sjef

Påtegninger: [3]

Kartvitne

Assing.

Fradelingen godkjent i bygningsrådet den 14.7.77,
sak: 311/77.

[1] Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2] Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
[3] F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Eiendomsgrenser i meglerpakke

Sortland kommune formidler eiendomsinformasjon ved bruk av en internettbasert løsning, og eiendomsmeglere kan bestille ulike opplysninger om eiendommen som for eksempel kommunale avgifter, bygg osv.

I meglerpakken er det vedlagt et matrikkelbrev hvor geometri og kvalitet til eiendommen er beskrevet (vedlegg 1). Sortland kommune ønsker at både selger og kjøper er oppmerksom på informasjonen som fremkommer i matrikkelbrevet. På denne måten kan det kontrolleres at det er overenstemmelse mellom matrikkelbrevet og oppfatningen av grensene, og misforståelser og konflikter kan unngås i fremtiden. Ved salg har dere eiendomsmeglere en mulighet til å informere partene om eiendommenes utforming og grensenes (u)nøyaktighet.

Sortland Kommune har den siste tiden mottatt klager fra nye eiere om uklare grenser som skaper uenighet og konflikter mellom naboer. Kommunen er første kontaktinstans for alle innbyggere i slike tilfeller, og ønsker å samarbeide med innbyggere og eiendomsmeglere for å fremme et profesjonelt og trygt miljø for alle. Det er partene selv som må påvise og fremlegge dokumenter som beskriver grensene til eiendommene, og sende inn krav til kommunen om retting i matrikkel eller klarlegging av eksisterende grenser dersom det er feil i matrikkelen.

Sortland kommune ber om at dere informerer partene om eiendomsgrensene ved salg.
Nøyaktigheten til punktene på grenselinjen fremkommer i matrikkelbrevet. Sjekk da spesielt hvorvidt punktene på grenselinjen er merket og hvilken nøyaktighet som er oppgitt. Dersom grensepunktene på eiendommen er merket og har en god nøyaktighet (helst under 36 cm) vil grenser og areal være riktige og kjøperne får hva de har betalt for.

SORTLAND KOMMUNE
GEODATA

Matrikkelbrev med grensebeskrivelse:

Vedlagt følger et eksempel på matrikkelbrev. I matrikkelbrevet fremkommer nøyaktighet og innmålingsmetode for eiendomspunkt og grenser:

- Punkt nr. 2 med gitte koordinater: Grensemerker nedsatt i: ikke spesifisert, Grensepunkttype Umerket, målemetode: Frihåndstegning- direkte innlagt på skjerm. Nøyaktighet 20 cm.

  Vurdering av punkt nr.2;
  Sortland kommune vurderer at det ikke er enkelt for eieren å påvise dette punktet siden det er umerket og det var innlagt på skjerm (det ble digitalisert og ikke oppmålt).
  Vær oppmerksom på at nøyaktigheten på 20 cm viser til digitaliseringsnøyaktighet og ikke til grensepunktet. Dermed vil grensepunktet ha dårligere nøyaktighet.

- Punkt nr. 3 med gitte koordinater: Er et geometrisk hjelpepunkt som aldri ble målt inn og er umerket. Videre står det uten nøyaktighet og det betyr at punktet kan være hvor som helst.

Matrikkeldatabasen er bygd opp av datakilder med ulik nøyaktighet og ofte er det store avvik mellom kart og virkelighet. Derfor foreslår vi at selger rekvirerer «klarlegging av eksisterende grenser» eller en «nymerking av eksisterende grenser» dersom kvaliteten av grensene er lav. Dette for å unngå konflikter i framtida. Det er også mulig at partene har inngått avtaler seg imellom om grensene, og at disse ikke er registrert og innmålt og derfor ikke fremkommer i matrikkelbrevet eller i det digitale kartet.

En slik investering kan være med på å dempe misforståelser og konflikter i fremtiden og slik føre til et sikrere miljø og gode naboskap.

Ta gjerne kontakt med geodata-avdelingen i kommunen dersom du har spørsmål om eiendommer og eiendomsgrenser så bidrar vi gjerne.

Med vennlig hilsen,
Team Geodata

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7619855,18	516985,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			92,31	Ikke hjelpelinje		10	
2	7619886,01	516898,16	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	20	
			45,10	Ikke hjelpelinje			
3	7619901,08	516855,65	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			25,49	Ikke hjelpelinje		Ingen nøyaktighet	
4	7619909,60	516831,63	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
			7,68	Ikke hjelpelinje		13	
5	7619917,19	516832,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			17,05	Ikke hjelpelinje			
6	7619911,49	516848,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			59,95	Ikke hjelpelinje			
7	7619891,46	516905,41	Ikke spesifisert	Umerket	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	58	
			27,11	Ikke hjelpelinje			
8	7619882,41	516930,97	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			59,09	Ikke hjelpelinje			
9	7619862,67	516986,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

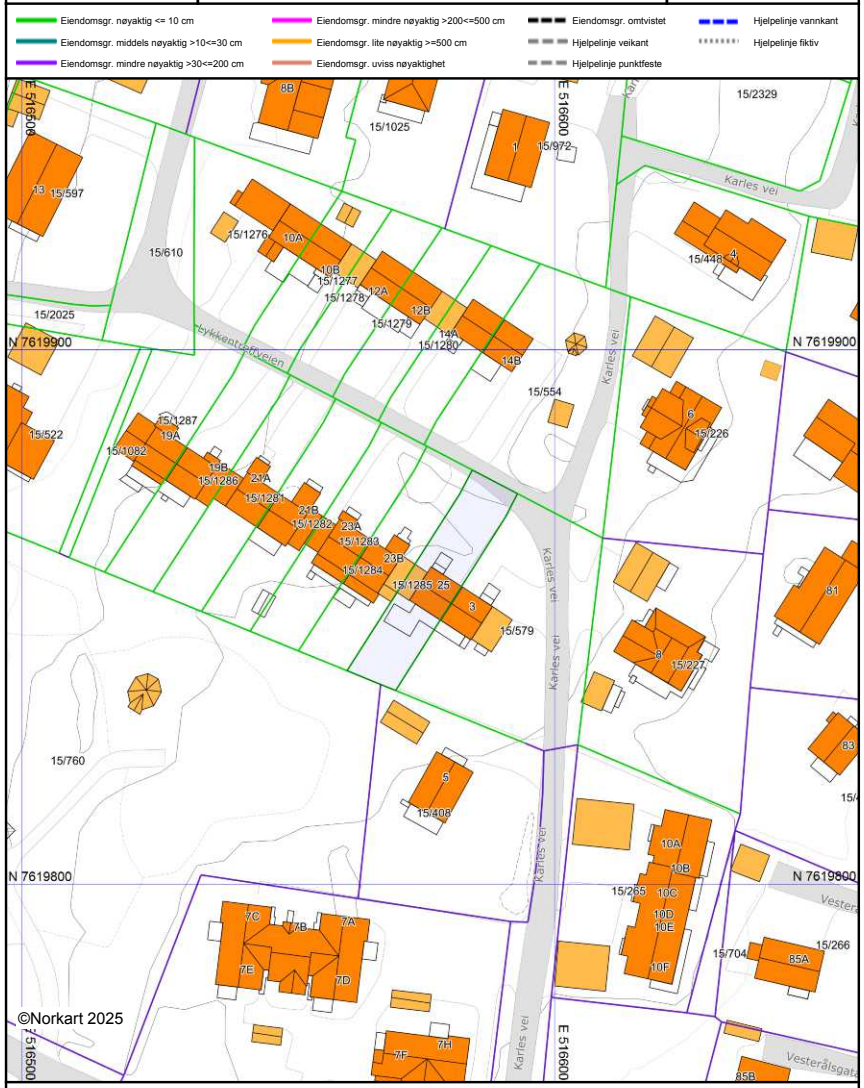
Grunnkart

Sortland kommune

Eiendom: 15/1285
Adresse: Lykkentreffveien 25
Dato: 29.09.2025
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.

Utskriftsdato: 29.09.2025

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1285//



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.

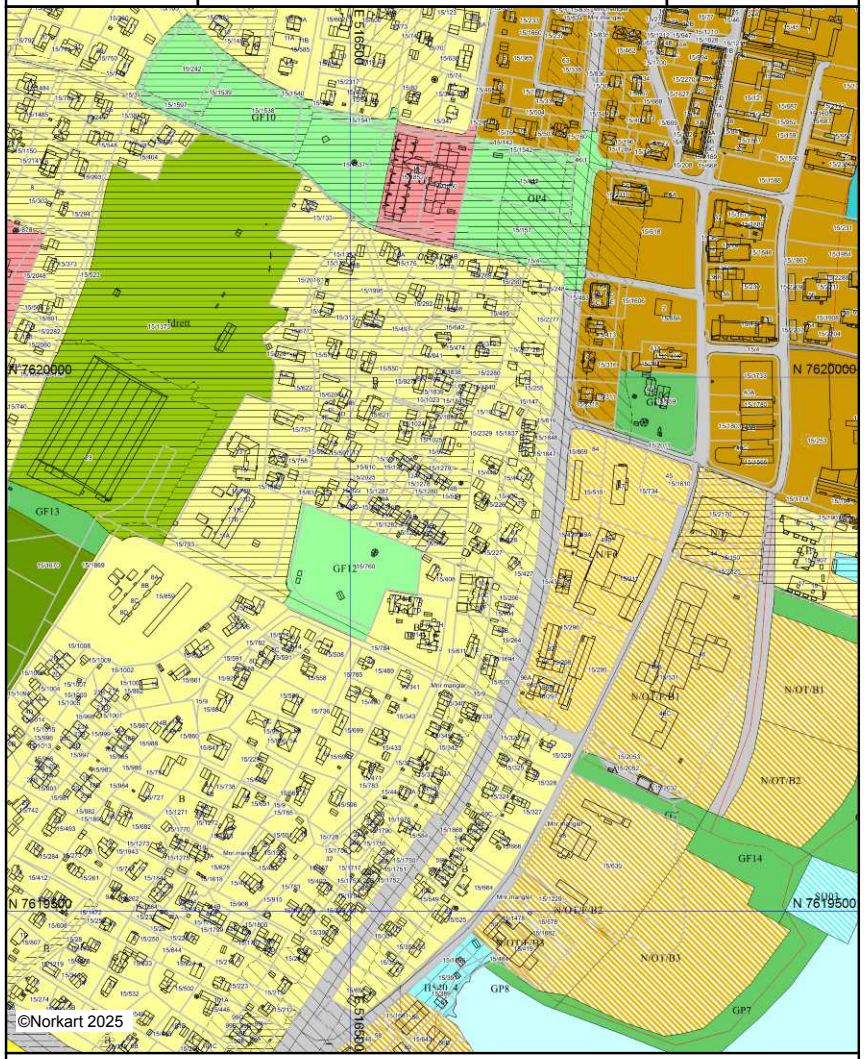
Kommuneplankart

Sortland kommune

Eiendom: 15/1285
Adresse: Lykkentreffveien 25
Dato: 29.09.2025
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 Hex	RGB	CMYK	Nytt arealformål Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
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	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	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	AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1) FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0	1) E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende Hex	RGB	CMYK	Nytt Hex	RGB	CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	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	0-20-40-40
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	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	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 infrastrukturtraseer	2800	1) CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0	1) 999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende Hex	RGB	CMYK	Nytt Hex	RGB	CMYK
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	1) 99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0	1) 669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende Hex	RGB	CMYK	Nytt Hex	RGB	CMYK
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						
Skytefelt/øvingsområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	1) CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0	1) 999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Eksisterende Hex	RGB	CMYK	Nytt Hex	RGB	CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet 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	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Eksisterende Hex	RGB	CMYK	Nytt Hex	RGB	CMYK
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	0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	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	1) CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0	1) 66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5

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	H330_4		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 (Arealst 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 hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner 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 avgrensning 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		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm) Vertniv 1	Lengde 2	Lengde 3	Mellomrom (mm) Vertniv 1	Mellomrom 2	Mellomrom 3	Nåværende Tunnell 1	Nåværende På bakken 2	Nåværende Bro mv. 3	Nytt Tunnell 1	Nytt På bakken 2	Nytt 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	0,55		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	0,35	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	SOSI-kode
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT	
Vegkryss	1129
Kollektivknutepunkt	1159

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

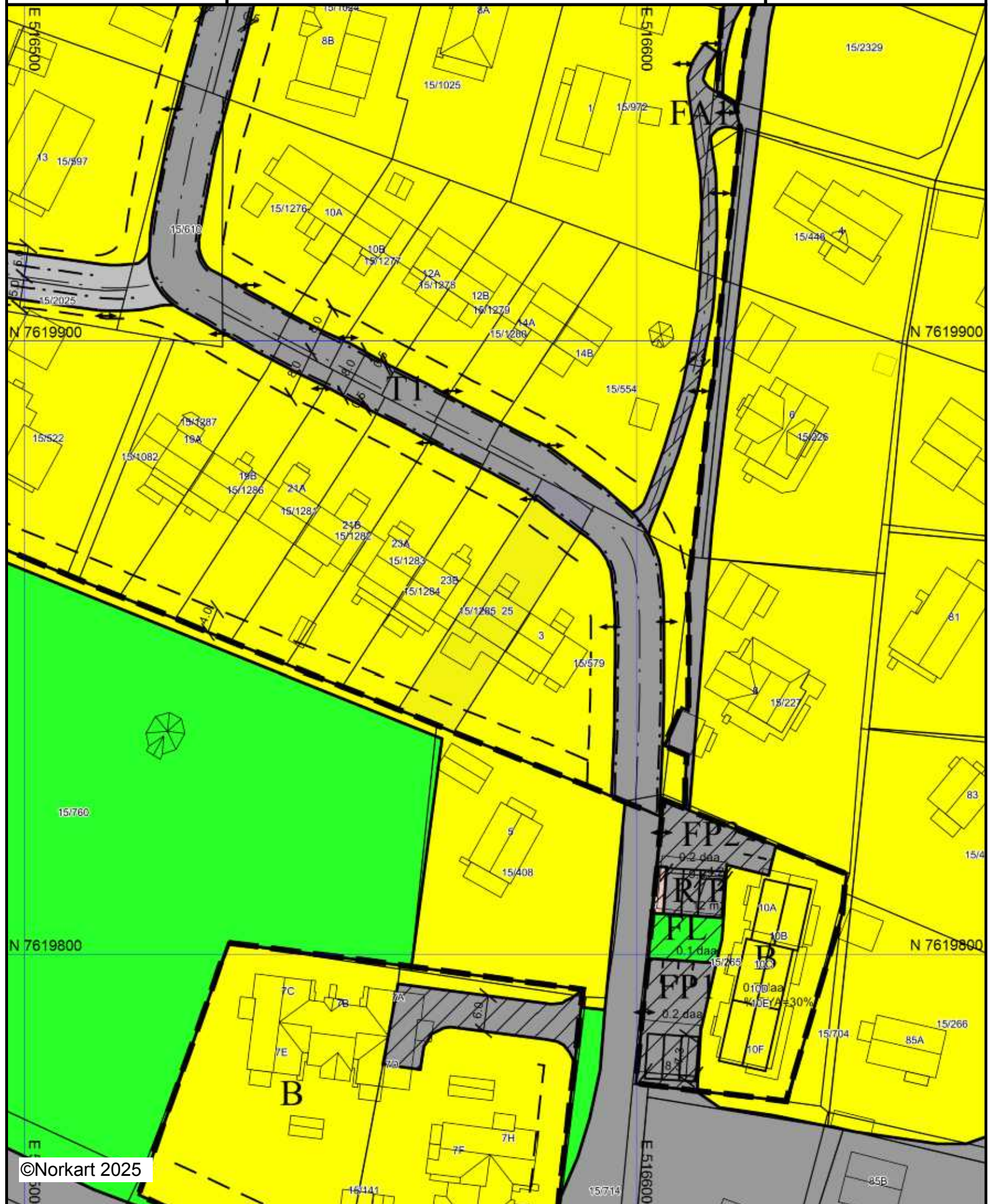
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1285
Adresse: Lykkentreffveien 25
Dato: 29.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

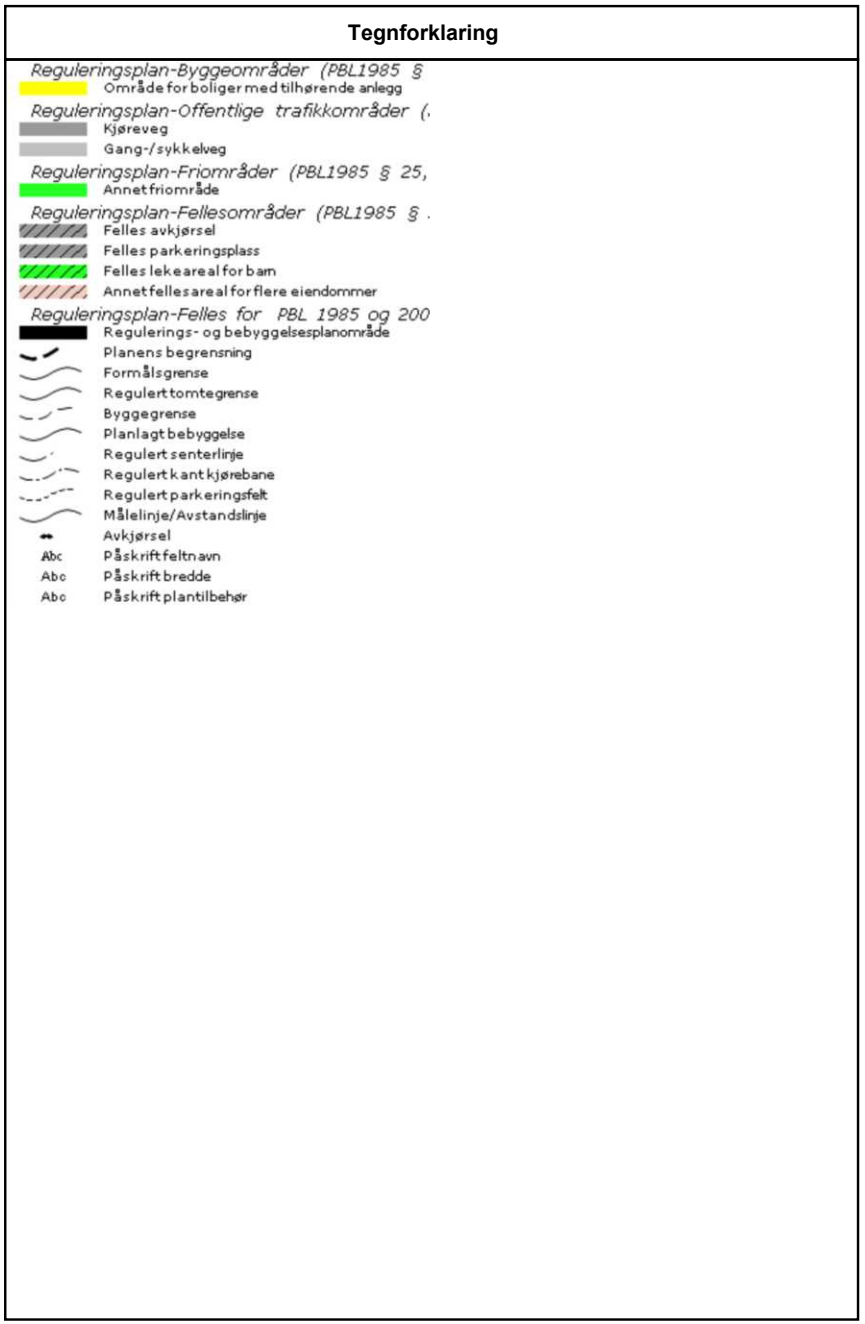
UTM-33



©Norkart 2025

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LYKKENTREFF, SORTLAND TETTSTED

Vedtatt: 14.10.04

§ 1 OMFANG

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

§ 2 PLANBESTEMMELSER

Området reguleres til byggeområdet for boligformål, offentlige områder og felles områder.

§ 3 BOLIGOMRÅDET

Området skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg innenfor den utnyttelsesgraden.

b) Største tillate gesimshøyde er 6,5 mtr. og største tillate mønehøyde ~~9 mtr.~~ 7m (ST. PLANKART)
Sokkeletasje kan tillates i skrående terreng når forholdene ligger til rette for det.
Høyden i meter beregnes fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b) Takvinkel fastsettes av planutvalget som kan kreve at bygninger innenfor samme området/rekke skal ha samme takvinkel. Planutvalget kan tillate andre takformer der dette er tilrådelig ut fra praktiske, estetiske og helhetlig hensyn.

c) Frittliggende småhusbebyggelse skal bygningens samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 25% av tomtens netto areal.

d) Garasjer kan oppføres inntil 50 kvm. og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse. Det skal avsettes garasjeplass og i tillegg 1 stk biloppstillingsplass for hver boenhet på egen grunn.

e) Ved søknad om byggetillatelse skal planløsning og etikk dokumenteres og godkjennes. Tema som særlig skal vektlegges, er tilpasning til eksisterende bebyggelse, farge og materialbruk, tilgjengelighet for alle, hensyn til barn og unge. Dokumentasjon skal i tillegg til skriftlig dokumentasjon vises med fotomontasje/perspektiv/modell og lignende.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

Veger skal nyttes som hovedadkomstveier til boligene.

§ 4.1 Adkomst

T 1 skal nyttes som hovedadkomstvei til boligtomtene. Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke. Grøft, skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplante.

§ 4.2 Gang/sykkelsti
G/S er gang og sykkelsti som skal nyttes av gående og syklende. Gang og sykkelvei skal opparbeides med fast dekke. Grøft, skjæring og fylling skal tilsås

G/S 1 kan benyttes som adkomst til eiendommene gnr. 15, bnr. 496/312/1995.

G/S 2 kan benyttes som adkomst til eiendommene gnr. 15, bnr. 522/631

§ 5 FELLES OMRÅDER
Fellesområdene skal drives i samarbeid mellom de som nytter området.

§ 5.1 Felles privat kjøreadkomst FAV
Adkomst FA 1 er felles for boligtomtene gnr. 15, bnr. 226/619/448/972/1847/1848
Adkomst FA 2 er felles for boligtomtene gnr. 15, bnr. 1023/1025

§ 5.2 Felles parkering
FP 1 er felles parkring for eiendommene gnr. 15, bnr. 1838, 1839, 1840, 1841, 1842.

§ 6 KULTURMINNER
Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktiviteter i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvernmyndigheter omgående, jf. Lov av 9. juli 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

§ 7 INFRASTRUKTUR
Før byggetillatelse kan gis skal vei, vann og avløp være avklart med Sortland kommune som infrastruktureier.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.03 § 27 – 2, har Sortland kommunestyre i møte den 14.10.04 , vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Svein Roar Jacobsen
Ordfører

Ottar Skog
RE-leder Myndighet

LYKKENTREFFVEIEN 25

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR
- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sortland bussterminal Totalt 13 ulike linjer	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 29 min

SKOLER

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Sortland videregående skole - Filial Kleiva	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

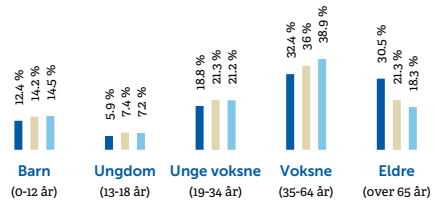
Parkveien 10	9 min
Polar kraft Sortland Storsenter	10 min

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 88/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 68/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nattland/Lykketreff	1 394	837
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	6 min 0.5 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lykkentreff PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

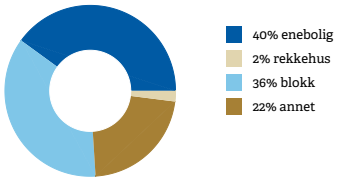
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Sortland idrettspark Fotball, friidrett	**4 min** 0.3 km
Blåbyhallen Sortland Friidrett	**7 min** 0.6 km
Frisk Sortland	**8 min**
Feel24 Kjøpmannsgata	**9 min**

BOLIGMASSE



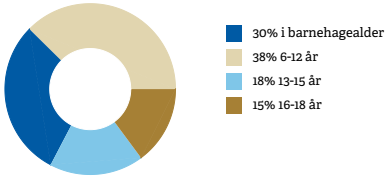
«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent

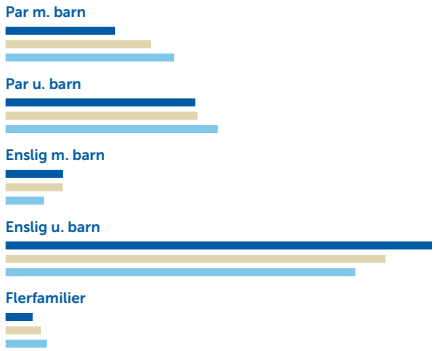
VARER/TJENESTER

Sortland Senter	**9 min**
Apotek 1 Sortland	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



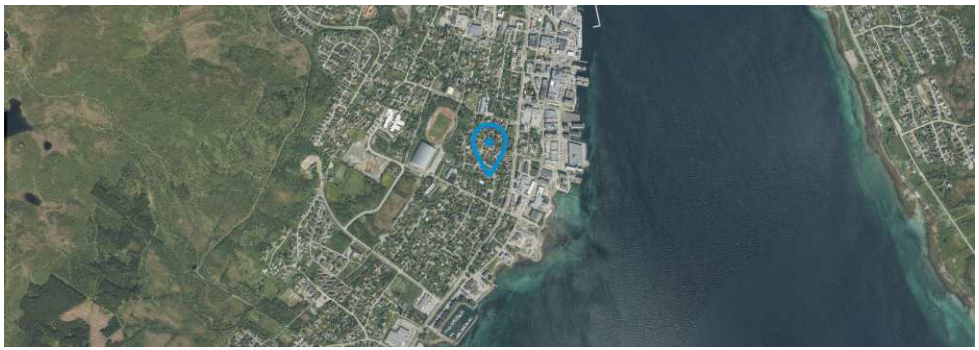
FAMILIESAMMENSETNING

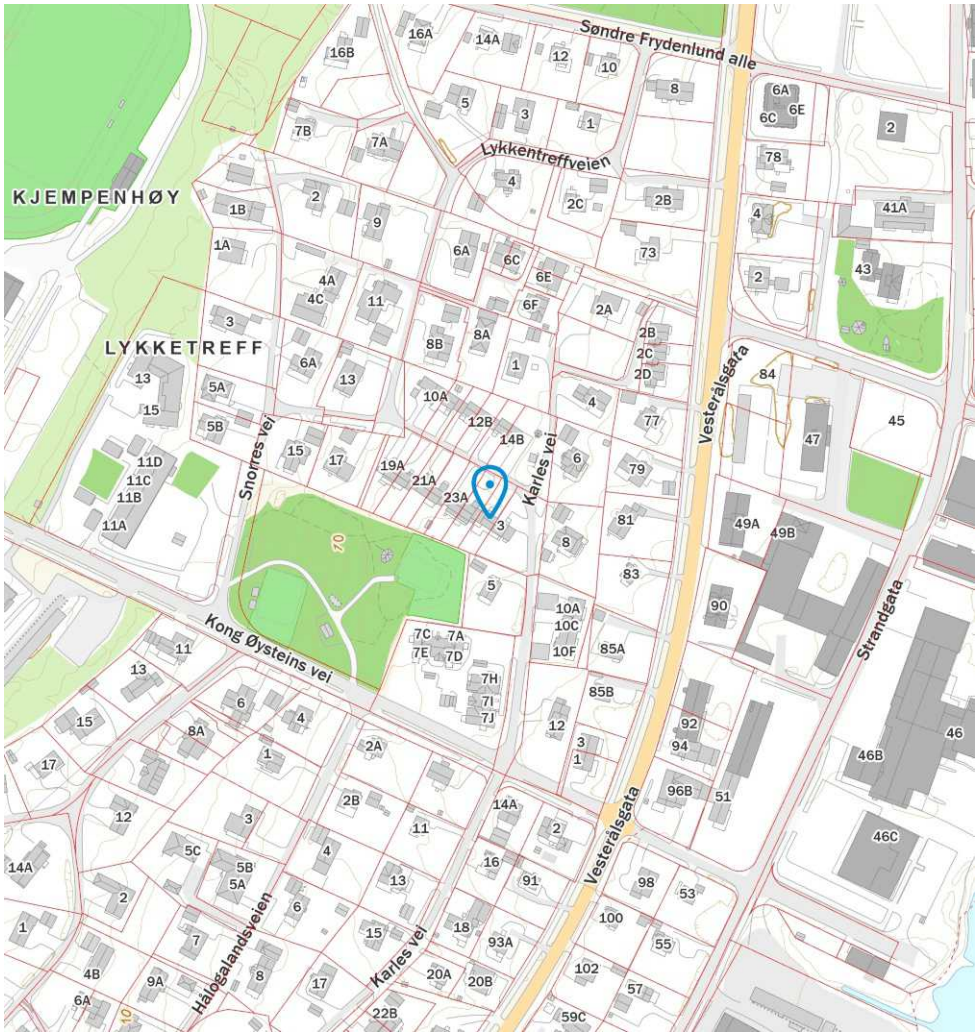


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**9%**	**4%**

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 2025





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 2025

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

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

Notater

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: 19250136 / Peter Michael Jensen, tlf. 991 11 000
Lykkentreffveien 25, 8400 Sortland.
Gnr. 15, Bnr. 1285, 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: 19250136
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.02.2026

Peter Michael Jensen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

991 11 000
peter.jensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Vesterålen
Strandgata 16, 8405 Sortland

eiendomsmegler1.no