

Advokatfirma Eurojuris Nord AS

Org. nr. NO 988 186 678 MVA

Sentralbord + 47 77 00 21 00

nord@eurojuris.no

Besøksadresse Narvik

Dronningensgate 45, 2. etasje

Besøksadresse Harstad

Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

Postadresse:

PB 866, 9488 Harstad

eurojurisnord.no

SALGSOPPGAVE

Utformet: 23. april 2025

Enebolig i Sjøvegan



Gropaveien 48, 9350 Sjøvegan

Prisantydning: kr. 950 000,-

Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Tilstandsrapport	side 10
Meglerpakke fra Salangen kommune	side 52
Bilder av eiendommen	side 87
Budgivingsskjema	side 113

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

Gnr. 43, bnr. 33 i Salangen kommune.

Eiendommen består av en frittliggende enebolig med 1 etasje og loft, i tillegg til dobbelgarasje.

1.2 Adresse

Gropaveien 48, 9350 Sjøvegan.

1.3 Beliggenhet

Beliggende på Laberg ca. 4 km fra Sjøvegan mot Tennevoll. Direkte avkjørsel fra fylkesvei og videre på privat felles vei med 1 nabo.

Pen utsikt mot Lifjellet og Sagfjorden.

1.4 Boligtype

Enebolig

1.5 Byggeår

1947 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

1.6 Tomt

12940,2 m2 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

Lett skrående tomt. Tomten er opparbeidet med stor plen og jordbærland.

1.7 Eiendommens tilstand

Eiendommen har gjennomgående lav standrad.

Forhold som er bemerket i tilstandsrapporten som TG2 og TG3:

- TG3. Utvendig, nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagsløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- TG3: Utvendig, takkonstruksjon/Loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader og fukt/råteskjolder i takkonstruksjonen-
- TG3: Innvendig, trapper. Det er ikke montert rekkverk
- TG3: Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg. Tavle med automatsikringer.
- TG3: Tekniske installasjoner, branntekniske forhold. Pulverapparat, Røykvarslere.
- TG3: Tomteforhold, fuksikring og drenering. Det mangler, eller på grunn av alder, er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller. Mer enn

halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- TG3: Tomteforhold, utvendig vann – og avløpsledninger. Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig. Indikerer svekket effekt på vannledning. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendig avløpssystem har funksjonssvikt.
- TG3: 1.etasje, bad/vaskerom:
 - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforholdet til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.
 - Motfall til sluk
 - Vaskerommet mangler tilluftsventilering, f.eks spalte/ventil ved dør.
- TG2: Utvendig, taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- TG2: Utvendig, veggkonstruksjon. Utvendig panel mangler ved inngangsparti. Eldre panel på røstvegg mellom tilbygg og hovedbygg må utskiftes.
- TG2: Utvendig, vinduer. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- TG2: Utvendig, dører. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler foringer og listverk.
- TG2: Utvendig, balkonger, terrasser og rom under balkonger. Snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- TG2: Innvendig, overflater. Noe slitte innvendige overflater.
- TG2: Innvendig, etasjeskille/Gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- TG2: Innvendig, radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- TG2: Innvendig, pipe og ildsted. Sprekk i dørglass.
- TG2: Innvendig, trapper. Noe skjevhet i trapp.

- TG2: Innvendig, dører. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- TG2: tekniske installasjoner, vannledninger. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelser av vannledninger. Eldre innvendig stoppekran kan ikke stenges.
- TG2: tekniske installasjoner, avløpsrør. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- TG2: tekniske installasjoner, varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- TG2: tomteforhold, septiktank. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- TG2: Våtrom, 1.etasje sluk, membran og tettesjikt. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- TG2: Våtrom, 1.etasje, sanitærutstyr og innredning. Forhøyet skapinnredning med benkeplate.
- TG2: Kjøkken, overflater og innredning. Det er påvist at overflater har noen skader.

Det foreligger ikke byggetegninger.

Garasje: har en gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Det foreligger ikke byggetegninger.

1.8 Areal

BRA (Boenhetens totale bruksareal): 107 m².

(BRA er nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger).

P-ROM (Arealet av primærrom): 107 m².

(P-ROM er primærrommenes nettoareal og arealet av innvendige vegger mellom disse. Primære rom kan for eksempel være oppholdsrom, kjøkken, entre, bad og rom for kommunikasjon mellom disse).

Dobbelgarasje:

-BRA: 42 M²

-P-ROM: 0 M²

1.9 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert.

[Øvrige heftelser]:

1994/5262-1/74: Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: KNR:5522 GNR:43 BNR:129. Bestemmelse om vannledning

2001/884-1/75. Jordskifte. Grensegangssak nr. 6/1996.

2004/704-1/75. Jordskifte. Grensegangssak 24/1996.

1916/900047-1/75. Registrering av grunn

1979/2960-1/75. Registrering av grunn

1994/2408-1/75. Registrering av grunn

2020/381353-1/200. Omnummerering ved kommuneendring

2024/790113-1/200. Omnummerering ved kommuneendring

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:

<https://seeiendom.kartverket.no>

1.10 Energiattest

Det foreligger ikke energiattest og dårligste energiklasse legges til grunn.

1.11 Offentlige avgifter

kr. 10 000 pr. år.

1.12 Forsikring

Forsikring stipulert pr. år kr. 10 000,-.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har vannforsyning fra egen privat brønn på eiendommen eller i området. Brønn ca, 150 m fra boligen felles med 1 nabo. Noe svakt vanntrykk.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre ut i terreng.

2.2 Servitutter / rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur og fritid).

3. Øvrige kjøpsforhold

3.1 Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

3.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett på denne eiendommen.

3.4 Budgivning og aksept av bud

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagt budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papiroriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»

4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

4.1 Verdi-/lånetakst

NOK 950 000,- Takst avholdt av Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS.

4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til statens kartverk for hjemmelsoverføring	NOK 585,-
Evt. gebyr til statens kartverk for notering av pant	NOK 585,-
Dokumentavgift	NOK 23 750– 2,5 % av kjøpesummen.

Omkostninger totalt utgjør NOK 974 920 forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og tinglysing av pantobligasjon.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsdag, som er tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av

kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsdag. Kjøper anbefales derfor å besørge eiendommen forsikret fra oppgjørsdag selv om stadfestelse først blir rettskraftig på et senere tidspunkt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

Tilstandsrapport



Enebolig



Gropaveien 48, 9350 SJØVEGAN



SALANGEN kommune



gnr. 43, bnr. 33

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 10555-1327

Referansenummer: XX8585

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Per A. Opshaug

Vår ref: Per A. Opshaug



OFOTEN TAKSTFORRETNING

Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per A. Opshaug

Uavhengig Takstingeniør

post@ofotentakst.net

926 13 029



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1947 og øvrige byggeår.
Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget.
Bygningen er noe vedlikeholdt og en del oppgradert.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TAKRENNER / BESLAG:

Takrenner mangler på eldre del. Plast takrenner og nedløp på tilbygg

YTTERVEGGER:

Veggene har bindingsverk og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning 2015. Røstvegg mellom hoveddel og tilbygg med eldre panel og avskallet maling.

TAKKONSTRUKSJON:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1947. Takstoler på tilbygg fra ca. 2000

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-1991

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

YTTERDØRER:

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

VERANDA:

Dør fra stue ut til veranda 12 m².

UTVENDIG TRAPP:

Strekkmalltrapp med repos.

INNENDIG

[Gå til side](#)

INNENDIGE OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har tapet, ferdigmalte huntonittplater, malt panel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater, panel og malt panel.

ETASJESKILLER:

Etasjeskillere er av trebjelkelag fra 1947 og 1979. Manglende isolering av etasjeskillere.

RADON:

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

PIPE / ILDSTED:

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.

KRYPKJELLER:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra 1947-1979.

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har lakkert tretrapp.

Boligen har bratt tretrapp til krypkjeller.

INNENDIGE DØRER:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Brannør til kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD / VASKEROM:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater fra 2014, Taket har ferdigmalte huntonittpanel.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har 2 heldekkende servanter, toalett, dusjhjørne, boblekar og opplegg for vaskemaskin. Hyller, benk og høyskap.

Det er elektrisk styrt vifte.

Veggplate i trapperom til kjeller mot dusjhjørne mangler. Isolasjon fjernet og det er ikke registrert fukt fra vegger i dusjavdeling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), forniklet kobberør og kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Utvendig vannkran.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tavle med automatsikringer

Pulverapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1947.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979.

Septiktanken er av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	149 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

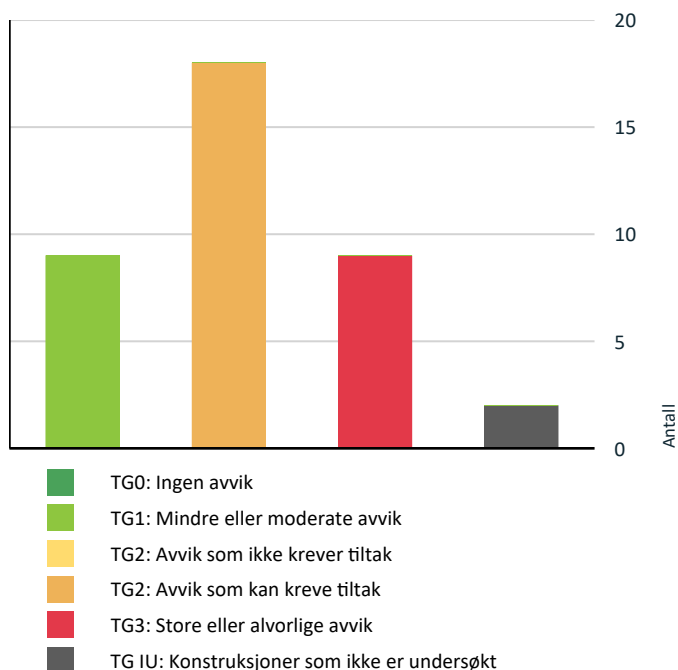
- Det foreligger ikke tegninger

Dobbelgarasje

- Det foreligger ikke tegninger

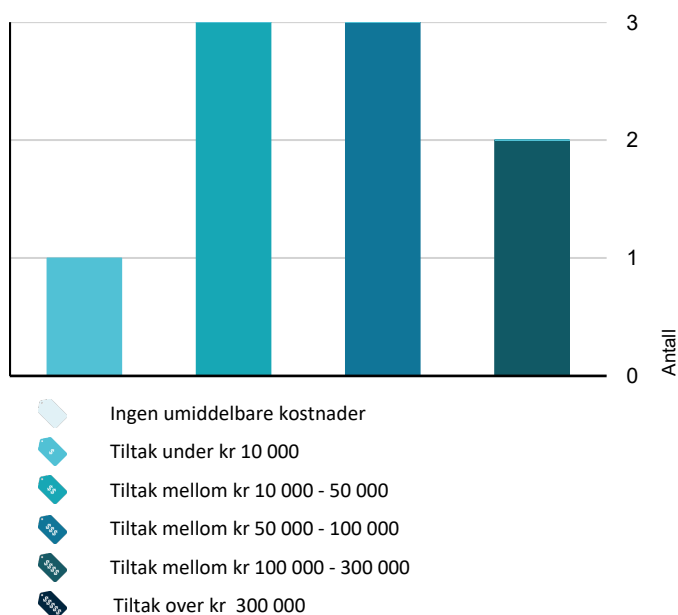
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etc. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etc. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendige beslag har utettheter.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tavle med automatsikringer



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Pulverapparat. Røykvarsler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Motfall til sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Avtrekksvifte er defekt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig panel mangler ved inngangsparti.

Eldre panel på røstvegg mellom tilbygg og hovedbygg må utskiftes.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:
Foringer og listverk mangler.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det er påvist andre avvik:
Noe slitte innvendige overflater

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:
Sprekk i dørglass.

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

Det er avvik:
Noe skjevhet i trapp

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

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

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Det er avvik:
Eldre innvendig stoppekran kan ikke stenges.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Forhøyet skapinnredning med benkeplate

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygd	Soverom og bad
------	---------	----------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner mangler på eldre del. Plast takrenner og nedløp på tilbygg. Pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverk og tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning 2015. Røstvegg mellom hoveddel og tilbygg med eldre panel og avskallet maling.,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig panel mangler ved inngangsparti.

Eldre panel på røstvegg mellom tilbygg og hovedbygg må utskiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra 1947. Takstoler på tilbygg fra ca. 2000

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-1991

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstill: 2015

Kilde: Eier



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt



TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt verandadør i tre med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Foringer og listverk mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Foringer og listverk må monteres



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Dør fra stue ut til veranda 12 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG IU Utvendige trapper

Strekkmalltrapp med repos.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og malt tregulv. Veggene har tapet, ferdigmalte huntonittplater, malt panel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater, panel og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte innvendige overflater

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Div. flikkarbeid gjenstår. Manglende listverk etc.

Tilstandsrapport



Slitt malt tregulv i gang loft.



Div. flikkarbeid i himling og vegg på loft



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag fra 1947 og 1979. Manglende isolering av etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i dørglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Sprekk i glass



TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra 1947- 1979.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Noe skjevhet i trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Innvendige trapper - 2

Boligen har bratt tretrapp til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Brannør til kjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2014, Taket har ferdigmalte hutonittpanel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har 2 heldekkende servanter, toalett, dusjhjørne, boblekar og opplegg for vaskemaskin. Hyller, benk og høyskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhøyet skapinnredning med benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

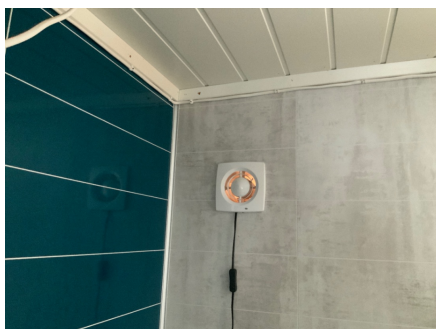
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggplate i trapperom til kjeller mot dusjhjørne mangler. Isolasjon fjernet og det er ikke registrert fukt fra vegger i dusjavdeling.

Tilstandsrapport



Åpen vegg i gang til kjeller mot dusjvegg

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter type IKEA. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), forniklet kobberør og kobber med plastkappe.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Eldre innvendig stoppekran kan ikke stenges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Innvendig stoppekran må utskiftes. Kan ikke stenges.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utvendig vannkran.,

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tavle med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Tavle med automatsikringer

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løse ledninger

TG 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1947.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG IU Terrengforhold

Skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Utvendige avløpssystemet har funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Påviste skader må utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Det må etableres bedre fall på utvendig avløp. Registrert tilbakeslag fra kloakk

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Dobbelgarasje:

Vegger av betong og bindingsverk.

Avdelt vegg av betong / reisverk.

Tretak konstruksjon tekket med metallplater.

2 vippeporter.

3 vinduer av dobbelte vinduer.

Støpt gulv.

Innlagt strøm.

Gjenstående arbeider / manglende vedlikehold.

Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold.

Sprekk i betongvegg som deler av garasjen

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/107 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, 2 Gang, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Dobbelgarasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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 1 300 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringspremie	Kr.	12 137
Kom. avgifter	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

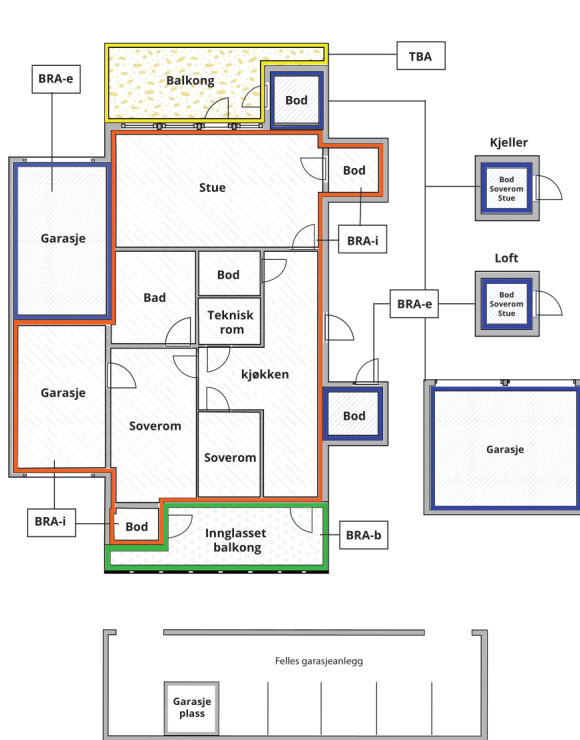
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	80			80	12
Loft	27			27	
SUM	107				12
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Nedgang til kjeller, Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue		
Loft	Gang, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsett under opplysninger om eiendommen.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	107	0
Dobbelgarasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Per A. Opshaug	Takstingeniør
	Tommy Forsgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5522 SALANGEN	43	33		0	12940.2 m ²	BEREGNET AREAL Ref. Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gropaveien 48

Hjemmelshaver

Hogstad Rikke Yasmin, Forsgren Tommy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Laberg ca. 4 km. fra Sjøvegan mot Tennevoll.
Direkte avkjørsel fra fylkesvei og videre på privat felles vei med 1 nabo.
Pen utsikt mot Lifjellet og Sagfjorden

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen privat brønn på eiendommen eller i området.
Brønn ca. 150 m fra boligen felles med 1 nabo.

Noe svakt vanntrykk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre ut i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Lett skrånede tomt.
Tomta er opparbeidet m/ stor plen og jordbærland.

Tinglyste/andre forhold

Nabo har adkomstrett over denne tomt.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en frittliggende enebolig i 1 etasje og loft i tillegg til dobbelgarasje.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonspliktig eiendom.

Påkostninger / Vedlikehold

Ny utvendig panel og etterisolert 2015-2016.
2 vinduer utskiftet 2015.
Ny verandadør 2015.

Ny innmat i tavle m/ automatsikringer på hver kurs 2014.

Div. nytt rør-opplegg 2012.
Bad opp-pusset 2012-2014 og sanitærutstyr fra 2012.

1 soverom opp-pusset m/ ferdigmalt huntonittplater på vegger og laminatparkett på gulv 2012.

IKEA kjøkken nytt 2012.
Ny innvendig lakkert furutrapp 2012 mellom 1 etasje og loft.

Gjenstående arbeider / Manglende vedlikehold

Boligen:
Dårlig utvendig avrenning på kloakk.
Problemer med tilbakeslag.
Utvendig avløp må utbedres.

Dårlig isolert etasje skillet / gulvkaldt.
Bratt trapp til kjeller.

Dobbelgarasje:
Manglende vedlikehold.
Sprekk i betongvegg mellom garasjedel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	3274155	Fullverdi		12 137
Kommentar Forsikringssum er ikke oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2025		Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart / gårdskart	24.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Annet	24.03.2025	Bygningene er målt på stedet	Gjennomgått		Nei
El. sjekk			Ikke gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX8585>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Avdelt betongvegg i garasje.



Garasjedel



 Gropaveien 48, 9350 SJØVEGANSelveier enebolig: 5522-43/33/0/0  Grunnkrets:  Laberg Kommune:  Salangen **Nøkkelinfo**

Selveier tomt 12.9 daa

Byggeår 1947

BRA-i  -BRA-e  -BRA-b  -BRA 108 m²Terrasse/åpent areal (TBA)  -

Soverom 2

 Energibruk ^G
Gul **Spesielle forhold**Tvangssalg besluttet,
utleggsforretning

Områdescore

Fra 0 - 20

3

Kommunescore

Fra 0 - 20

2

 Egenskaper

28.05.2021



x38

 **Hjemmelshaver**Rikke Yasmin
Hogstad

Tommy Fc

Verdihistorikk

2



VISER

Velg fra listen



SORTER PÅ

Dato nyeste - eldste



DATO

PRIS ANT

PRIS

F GJELD

PRIS INK FG

M² PRIS 

Trukket	04.01.2022	1 100 000	- 	0	-	10 185	Liggetid 221 d	
Tinglyst	25.07.2011	-	700 000	-	700 000	6 481	Fritt salg	

Bygninger

2

Kilde: Kartverket per 23.03.2025

**BYGNING**

Enebolig



Bygningstype	Enebolig	Godkjent dato	-
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	-
Næringsgruppe	Bolig	Tatt i bruk dato	-
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	105 m ²
Antall etasjer	2	Primært bruksareal	105 m ²

Vannforsyning
Oppvarming
Antall bad
Antall WC

Bruksareal annet	-
Bygningsnummer	191326407

Bruksenheter

1 +



BYGNING

Garasje/anneks/uthus



Bygningstype	Garasje/anneks/uthus
Bygningsstatus	Tatt i bruk
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring
Påbygg/tilbygg	
Antall etasjer	1
Antall boliger	1
Vannforsyning	
Oppvarming	
Antall bad	
Antall WC	

Godkjent dato	-
Igangsatt dato	-
Tatt i bruk dato	-
Bruksareal totalt	45 m²
Primært bruksareal	-
Bruksareal bolig	-
Bruksareal annet	45 m²
Bygningsnummer	191326393

Bruksenheter

1 +

Hjemmelshavere

2

Kilde: Kartverket per 24.03.2025



Rikke Yasmin Hogstad
Se eiendommer

Meieriveien 10
9050 Storsteinnes

Hjemmelshaver
1/2



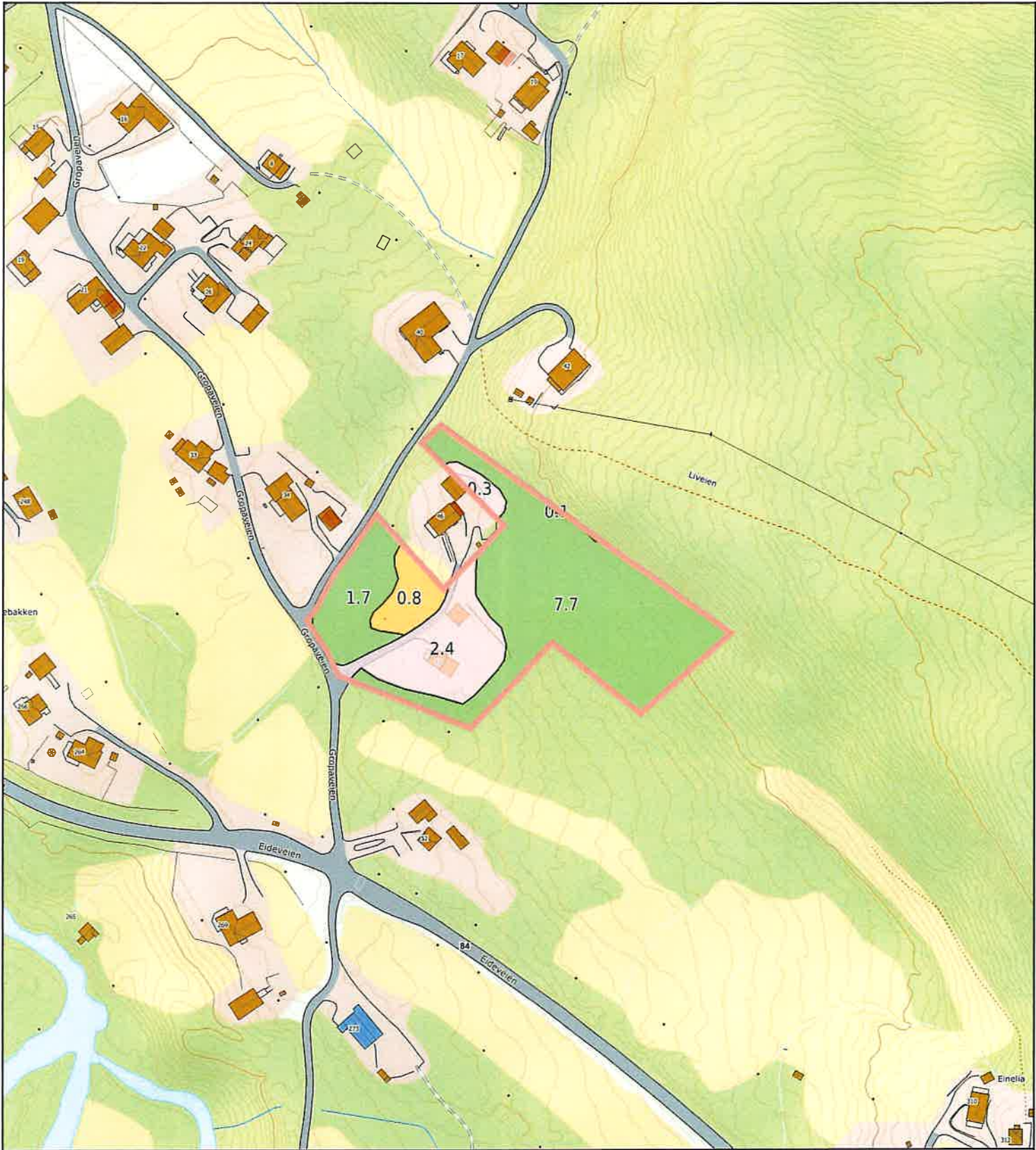
Tommy Forsgren
Se eiendommer

Gropaveien 48
9350 Sjøvegan

Hjemmelshaver
1/2

Historikk

5 +



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 24.03.2025 10:23

Eiendomsdata verifisert: 24.03.2025 10:18

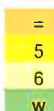
GÅRDSKART 5522-43/33/0

Tilknyttede grunneiendommer:

43/33/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



= Fulldyrka jord

5 Overflatedyrka jord

6 Innmarksbeite

w Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.8	
0.0	
0.0	0.8
9.4	9.4
0.1	
2.7	2.8
0.0	0.0
13.0	13.0

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

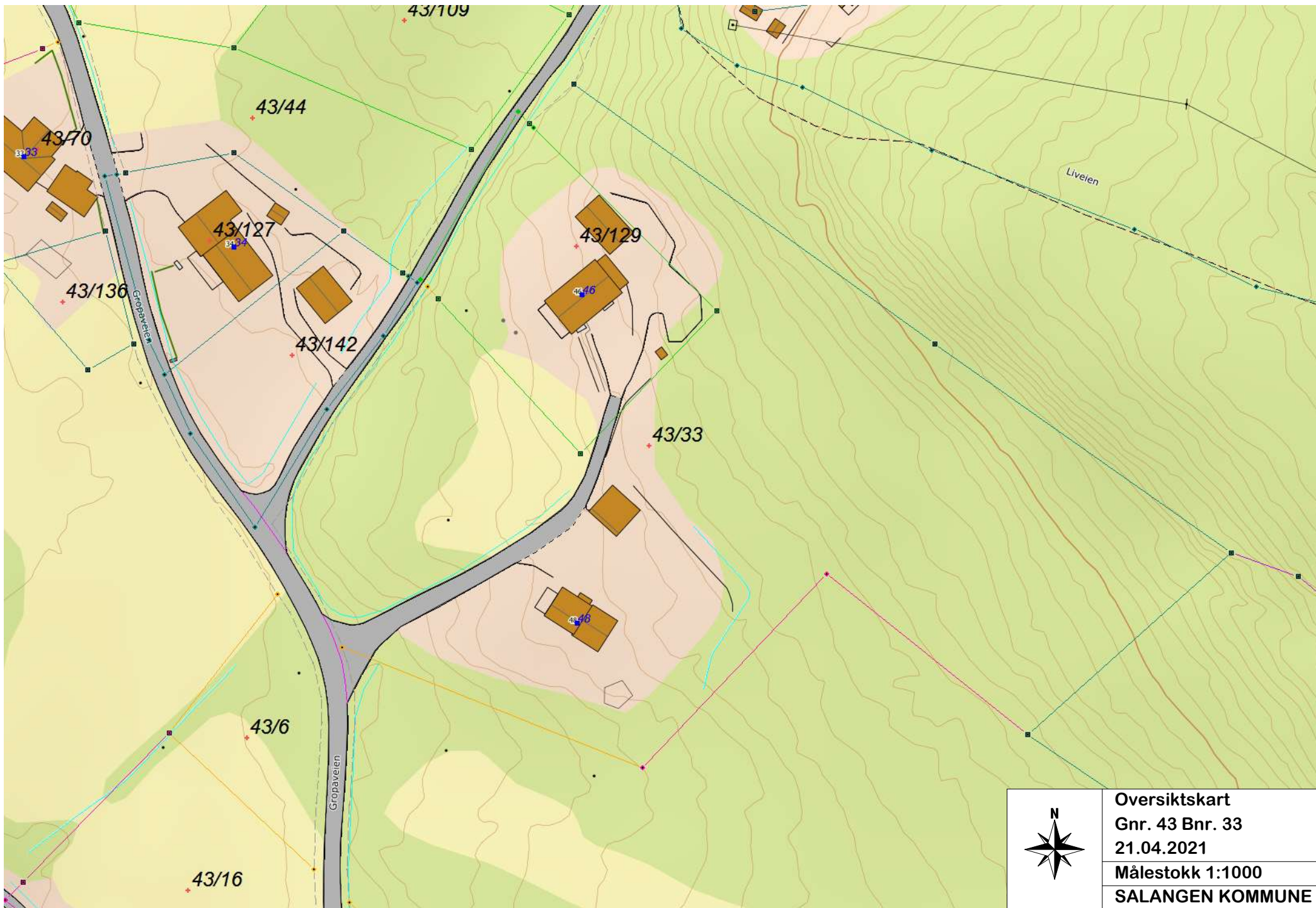
□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Oversiktskart
Gnr. 43 Bnr. 33
21.04.2021
Målestokk 1:1000
SALANGEN KOMMUNE

**For matrikkelenhet:****5417 - SALANGEN**

Kommune:

Utskriftsdato/klokkeslett:

21.04.2021 kl. 11:37

Gårdsnummer:

43

Produsert av:

Johan Harald Gamnes - 5414 5417

Bruksnummer:

33

Attestert av:

Ssalangen kommune

Johan - Harald GamnesSALANGEN KOMMUNE
TEKNISK AVDELING**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Bruksnavn: ÅSHEIM
2025-10-10

Etableringsdato: 08.05.1916

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: **Nei**

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar

Beregna areal for 43 / 33

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Hjemmelshaver	250883	FORSGREN TOMMY	GROPAVEIEN 48	1/2
---------------	--------	----------------	---------------	-----

9350 SJØVEGAN

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader

1	Teig	Ja	7641147	613719	12 940,2 m2	Hjelpelinje vegkant
---	------	----	---------	--------	-------------	---------------------

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikelføring
------------	-------------------------	------------	----------------

Forretningsstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
------------------	------------------------	--------	-------------	----------	------

Arsak til feilretting	Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
--------------------------------	----------	------------	------------	---------------------

Omnummerering 5417 - 43/33

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	11.03.1994	GG
---------------------------------------	------------	----

Kart- og delingsforretning	26/93	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring

[illegible]

Avgiver	1923 - 43/33	-2 191,3
---------	--------------	----------

Mottaker	1923 - 43/129	2 191,3
----------	---------------	---------

Forretning Forretningstype Arsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylldeling	27.07.1979				
Skylldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1923 - 43/33	-1 200	
		Mottaker	1923 - 43/113	1 200	
Skylldeling	08.05.1916				
Skylldeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1923 - 43/5	0	
		Mottaker	1923 - 43/33	0	
Konvertert jordskifteforretning					
Jordskifte	6/1996				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1923 - Mnr mangler	0	
		Mottaker	1923 - Mnr vann mangler	0	
		Mottaker	1923 - 43/139	0	
		Mottaker	1923 - 21/1	0	
		Mottaker	1923 - 21/2	0	
		Mottaker	1923 - 21/3	0	
		Mottaker	1923 - 21/14	0	
		Mottaker	1923 - 39/1	0	
		Mottaker	1923 - 39/3	0	
		Mottaker	1923 - 39/4	0	
		Mottaker	1923 - 39/6	0	
		Mottaker	1923 - 39/8	0	
		Mottaker	1923 - 39/12	0	
		Mottaker	1923 - 40/1	0	
		Mottaker	1923 - 43/1	0	
		Mottaker	1923 - 43/2	0	
		Mottaker	1923 - 43/3	0	
		Mottaker	1923 - 43/5	0	
		Mottaker	1923 - 43/6	0	
		Mottaker	1923 - 43/7	0	
		Mottaker	1923 - 43/9	0	
		Mottaker	1923 - 43/10	0	
		Mottaker	1923 - 43/12	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealending		
		Mottaker	1923 - 43/14	0		
		Mottaker	1923 - 43/15	0		
		Mottaker	1923 - 43/16	0		
		Mottaker	1923 - 43/17	0		
		Mottaker	1923 - 43/19	0		
		Mottaker	1923 - 43/29	0		
		Mottaker	1923 - 43/30	0		
		Mottaker	1923 - 43/31	0		
		Mottaker	1923 - 43/32	0		
		Mottaker	1923 - 43/33	0		
		Mottaker	1923 - 43/34	0		
		Mottaker	1923 - 43/44	0		
		Mottaker	1923 - 43/46	0		
		Mottaker	1923 - 43/53	0		
		Mottaker	1923 - 43/64	0		
		Mottaker	1923 - 43/74	0		
		Mottaker	1923 - 43/103	0		
		Mottaker	1923 - 43/104	0		
		Mottaker	1923 - 43/120	0		
		Mottaker	1923 - 43/138	0		
		Mottaker	1923 - 43/140	0		
		Mottaker	1923 - 43/141	0		
		Mottaker	1923 - 43/166	0		

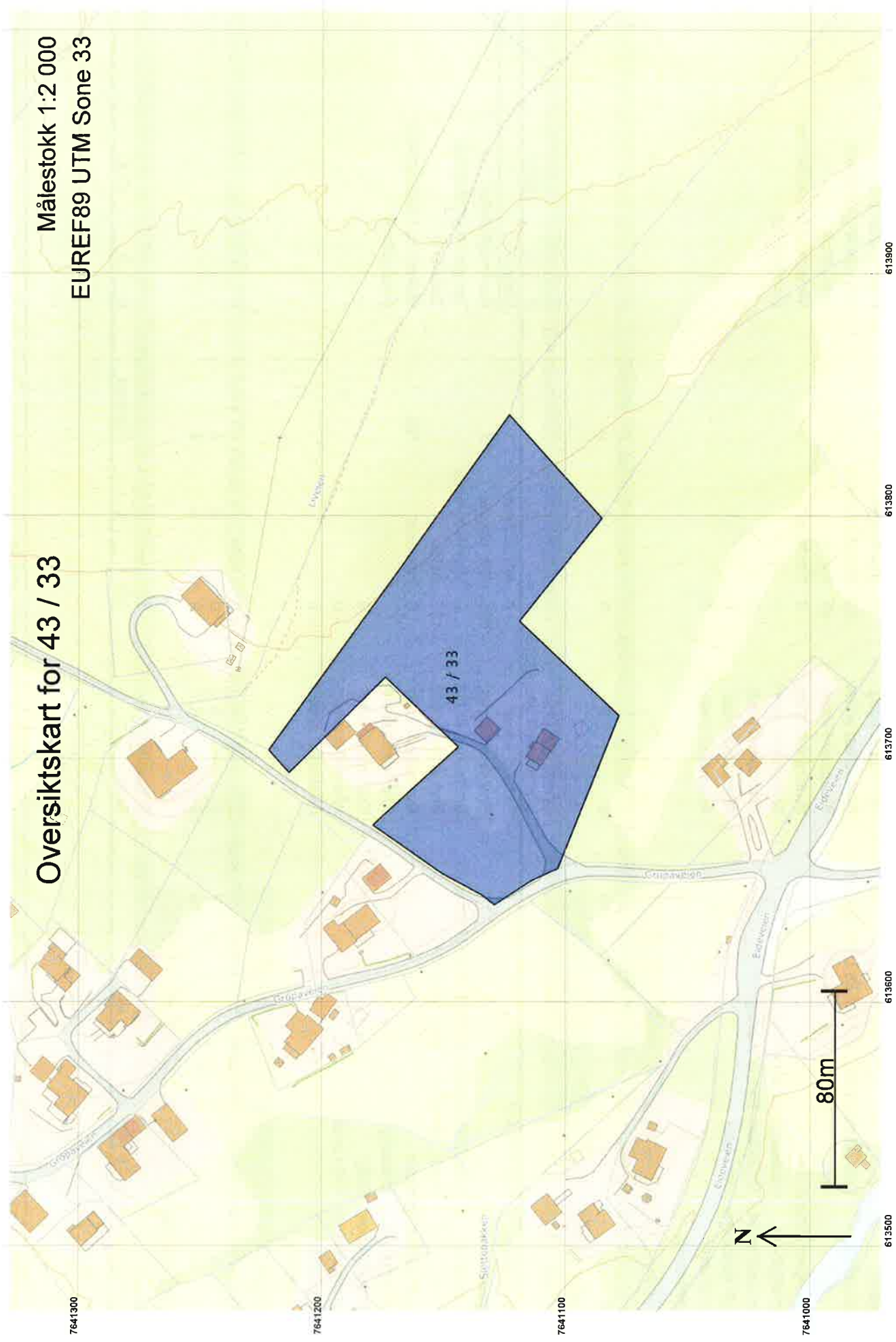
Adresser		Adressekode		Adressenr		Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst		Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Gropaveien	1004	48			Grunnkrets: 0103 LABERG Stemmekrets: 1 Sjøvegan Kirkesokn: 11030801 Salangen Postnr.område: 9350 SJØVEGAN Tettsted:	
				EUREF89 UTM Sone 33 7641110	613704		

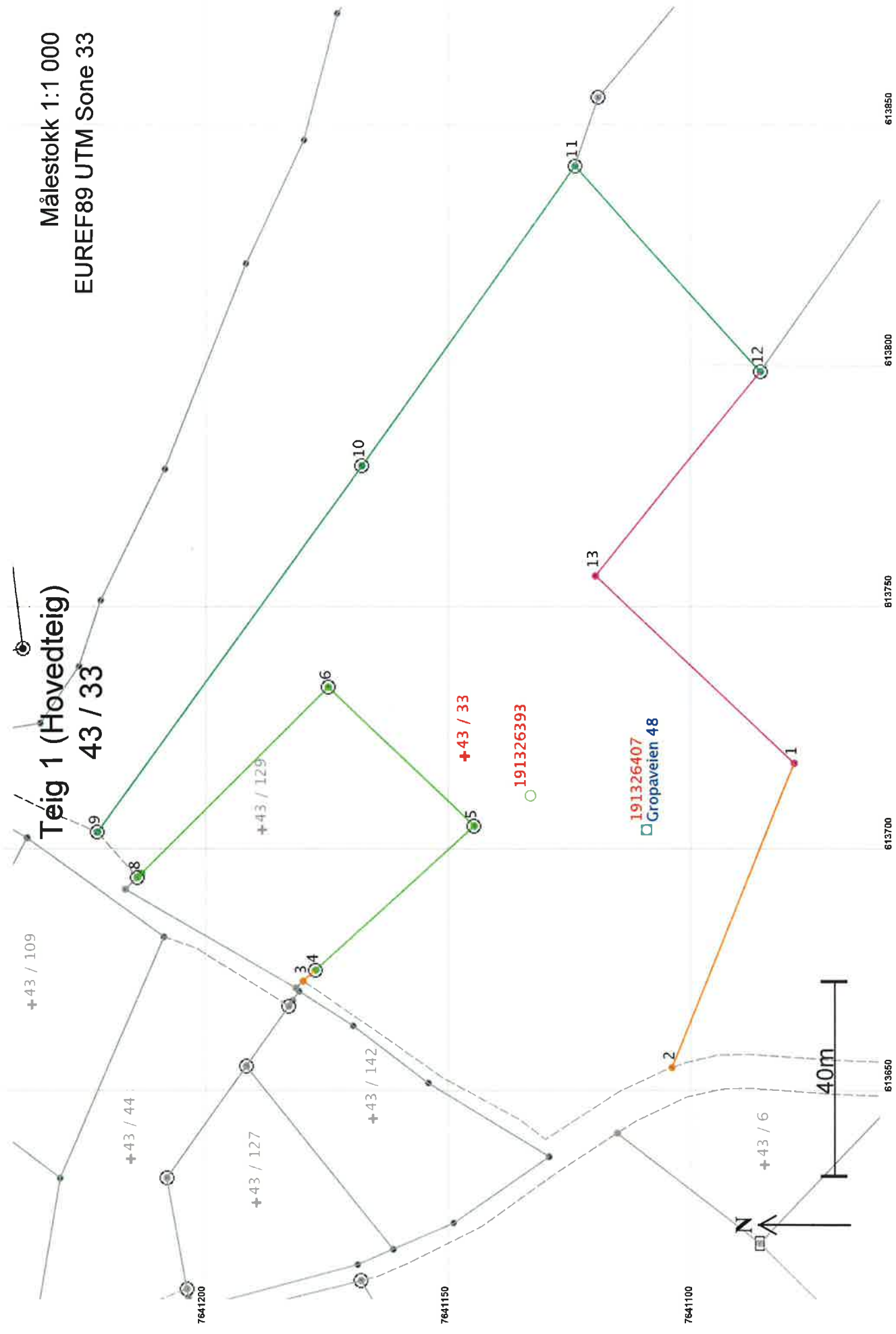
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 191 326 393											
Løpenr:											
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33											
Nord: 7641134 Øst: 613711											
Bygningsendringskode:											
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig											
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring											
Bygningsstatus: Tatt i bruk											
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter											
Adresse											
Bruksenhetsnummer											
Bruksenhetsstype											
Bruksareal											
Ant. rom											
Kjøkkentilgang											
Bad											
WC											
Matrikkelenhet											
43/33											
Datoer											
Rammetillatelse:											
Igangsettingstillatelse:											
Tatt i bruk:											
Midlertidig brukstillatelse:											
Ferdigattest:											
Byggningsnr: 191 326 407											
Løpenr:											
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33											
Nord: 7641110 Øst: 613704											
Bygningsendringskode:											
Bygningstype: Enebolig											
Næringsgruppe: Bolig											
Bygningsstatus: Tatt i bruk											
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. boliger:	Alt. areal	Alt. areal 2	
H02	0	27	0	27	0	0	0	0	0	0	
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter											
Adresse											
Bruksenhetsnummer											
Bruksenhetsstype											
Bruksareal											
Ant. rom											
Kjøkkentilgang											
Bad											
WC											
Matrikkelenhet											
43/33											

Oversiktskart for 43 / 33

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33





Areal og koordinater

Areal: 12 940,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7641147 Øst: 613719

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7641079,77	613717,68	67,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7641104,96	613654,72	89,55	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
3	7641180,69	613672,63	3,38	Hjelpelinje vegkant	63 Generert sirkelgeometri	500	
4	7641178,19	613674,91	44,18	Geometrisk hjelpepunkt	63 Generert sirkelgeometri	500	
5	7641145,58	613704,71	41,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
6	7641175,62	613733,38	54,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
7	7641214,09	613694,92	1,22	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
8	7641214,96	613694,06	12,48	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
9	7641223,24	613703,40	93,28	Jord Offentlig godkjent grensemerke	93 GPS Fasemåling, statisk måling	20	
10	7641168,72	613779,09	76,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke	93 GPS Fasemåling, statisk måling	20	
11	7641124,74	613841,18	57,17	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	93 GPS Fasemåling, statisk måling	20	
12	7641086,62	613798,57	54,12	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke	93 GPS Fasemåling, statisk måling	20	
13	7641120,47	613756,34	56,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Utskrift av møtebok

for Salangen bygningsråd,

i møte den 21/9 -73

Av 5 medlemmer var 3 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 161/73

Tormunn Moe- søknad om byggetillatelse for tilbygg til bolighus.

Ansvarshavende: Per Hauglid, Sjøvegan

Enst. vedtak:

"Byggetillatelse innvilges"

Rett utskrift:



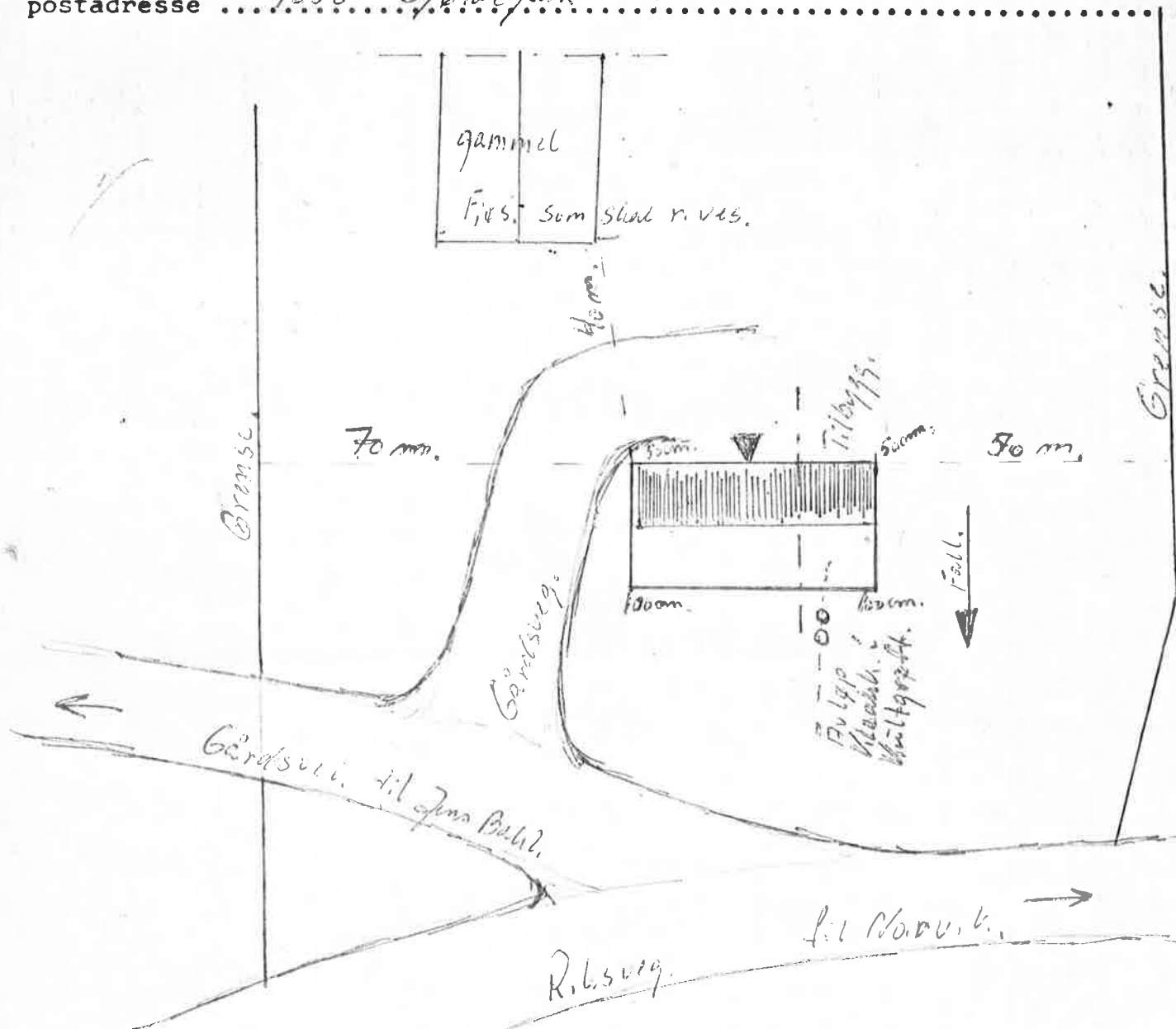
Salangen bygningsråd, 24/9 -73

E. Ellingsen
formann

R. Gjertzen
komm.ing.

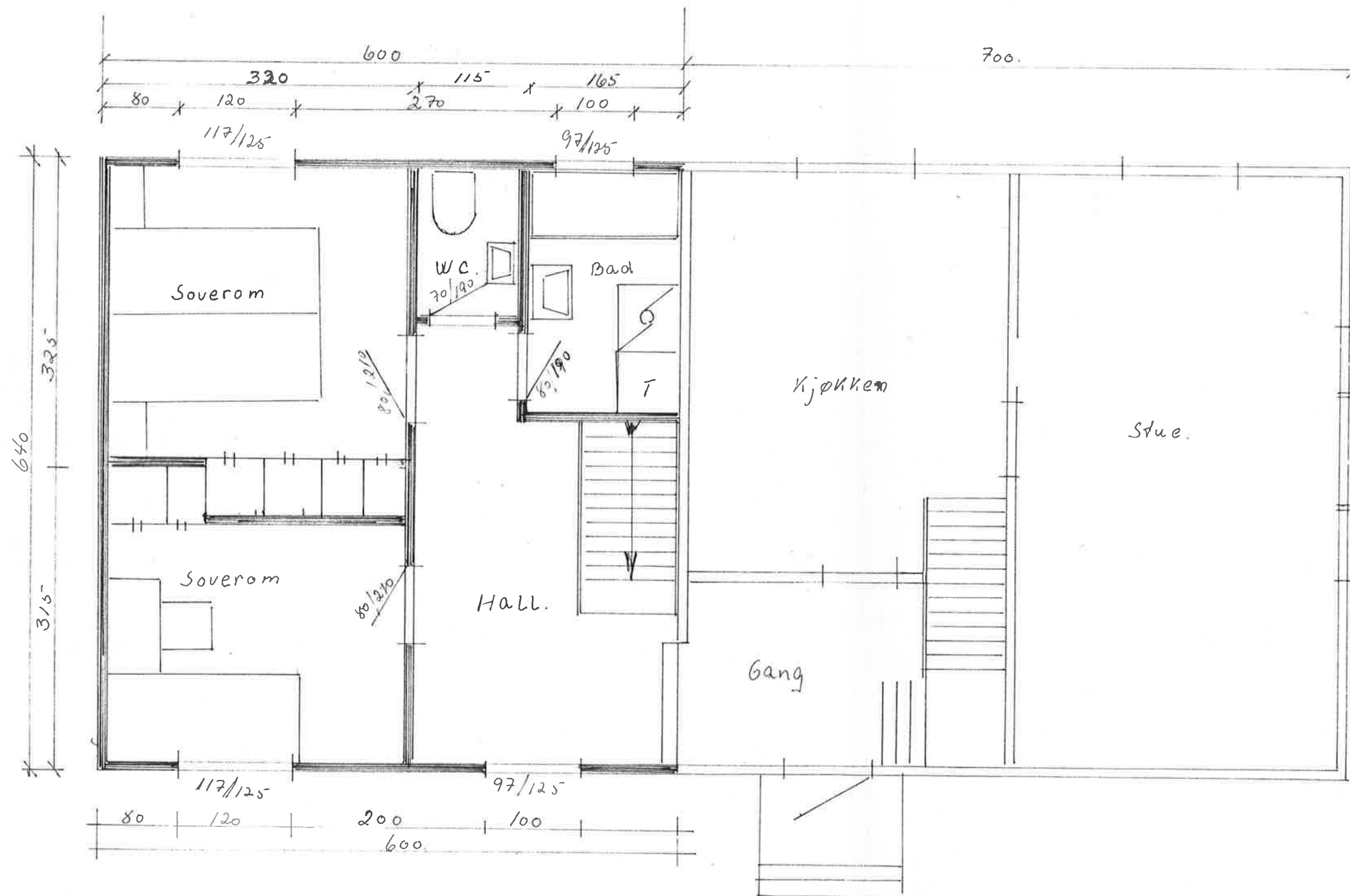
Utskrift til: Tormunn Moe, Laberg, 9350 Sjøvegan

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. byggekommune ... *Salangen*
 mål b.nr.
 navn ... *Tormund Moe, Leberg*
 postadresse ... *9350 Sjøengen*

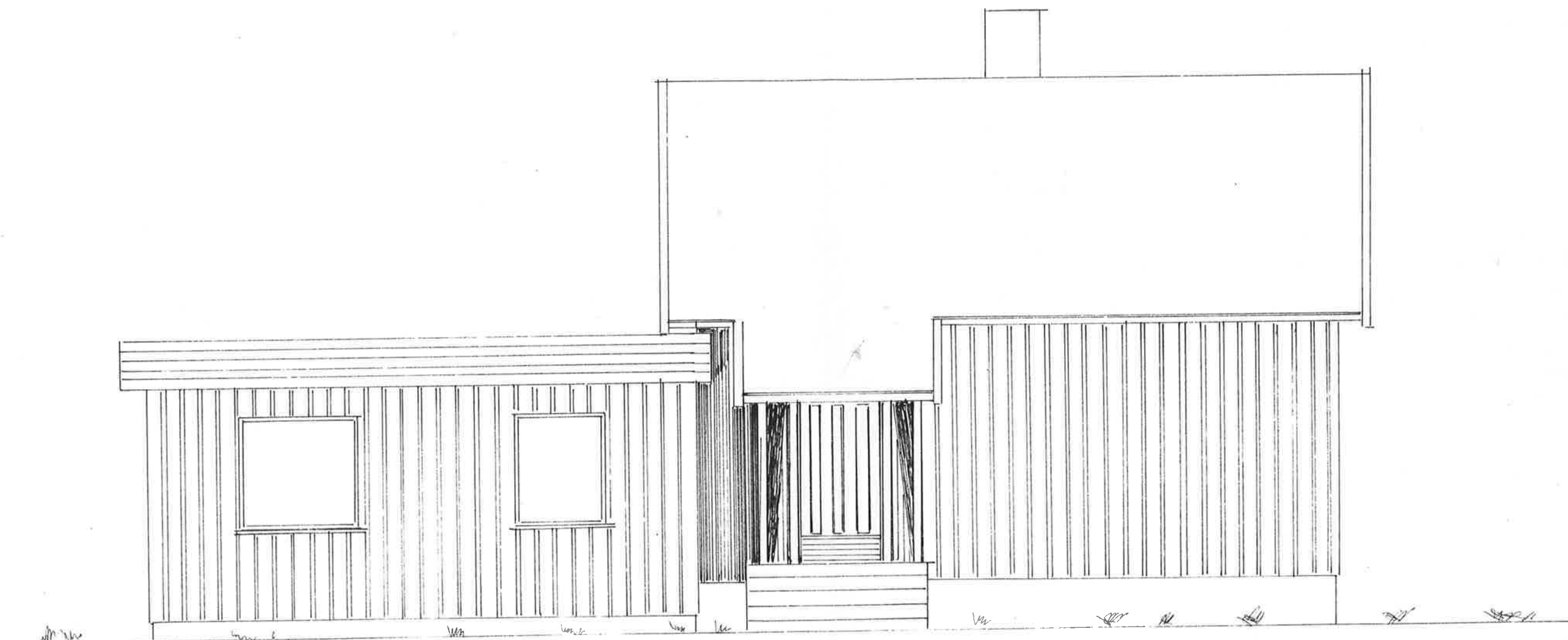


Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

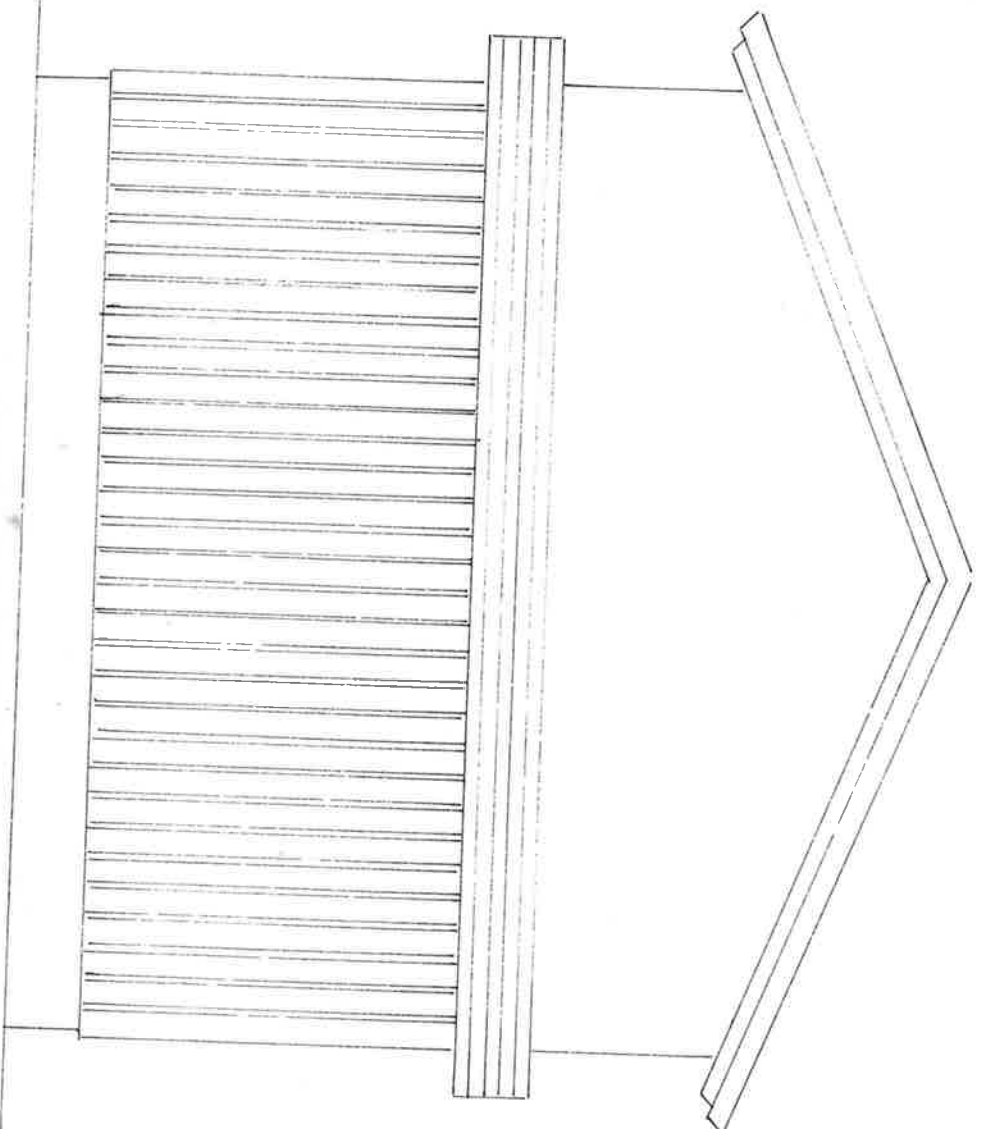
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretningsretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.



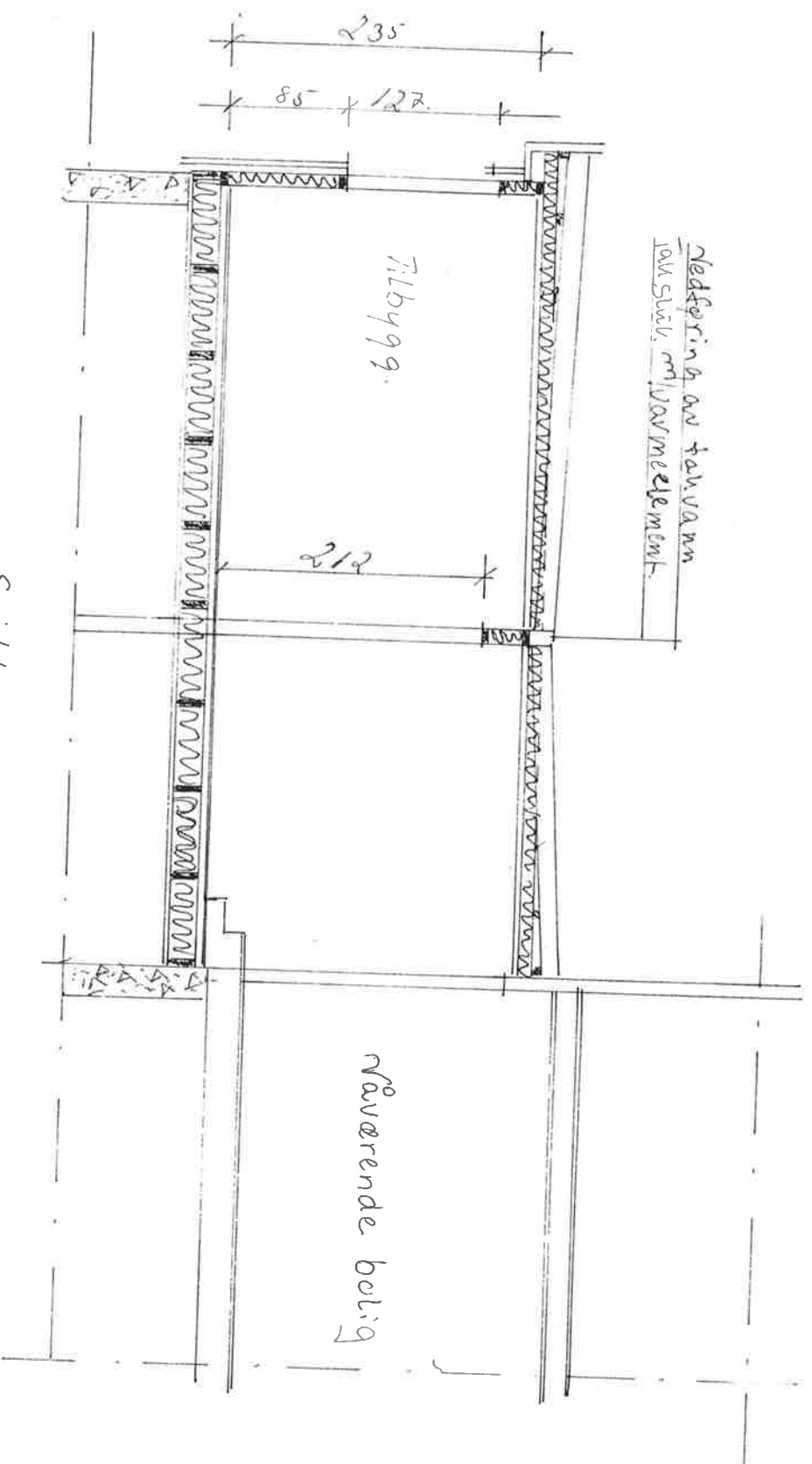
Plan 1. etg Tilbygg til bolighus for	Tegn.
	Mål 1:50
	Per Haviglid



Fasade Tilbygg til bolighus	Tegn	
	Mål	1:50
	Per Langelid	

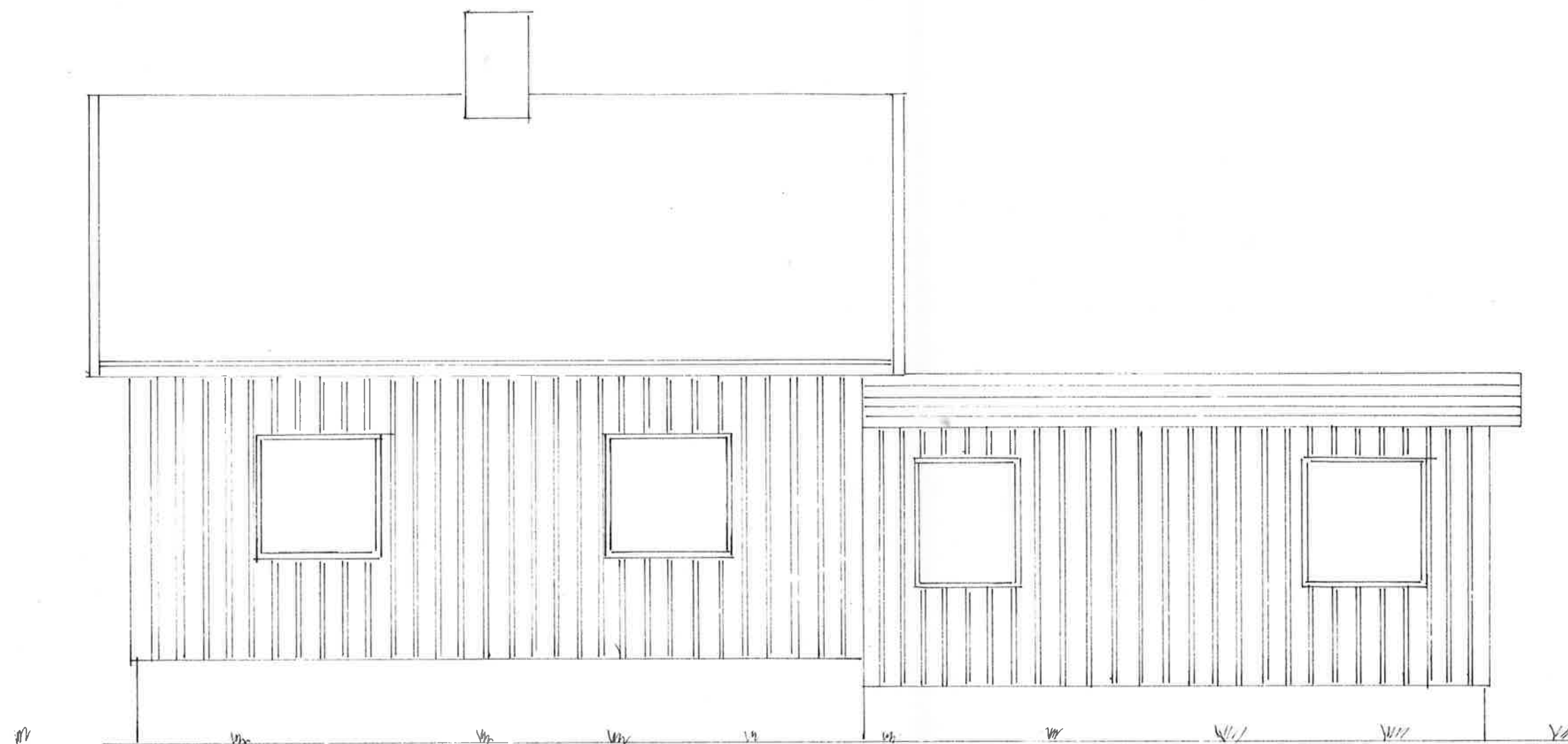


Fasade.



Snitt.

Fasade	Snitt	Tegn
Tilbygning til bolighus		M 81
		1:50
		Per Jørgen



Fasade Tilbygg til bolighus	Tegn.	
	Mål	1:50
	Per Høegh	

Utskrift av møtebok

for Salangen bygningsråd

i møte den 22.juni 1978

Av 5 medlemmer var

5

tilstede (medregnet møtende varamenn).

SAK 107/78 TORMUNN MOE, LABERG - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
FOR OPPFØRING AV GARASJE

Fremlagt: Søknad av 21.06.78
Tegning/Situasjonsplan
Kvittering for nabovarsel

Enst.vedtak: "Fremlagte planer godkjennes.
Byggetillatelse innvilges."

Rett utskrift:HL

9350 Sjøvegan, den 29.juni 1978

Mikal Sommerset
formann

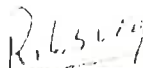
Ragnar Gjertzen
komm.ing.

Utskrift til:
Tormunn Moe, Laberg, 9350 Sjøvegan

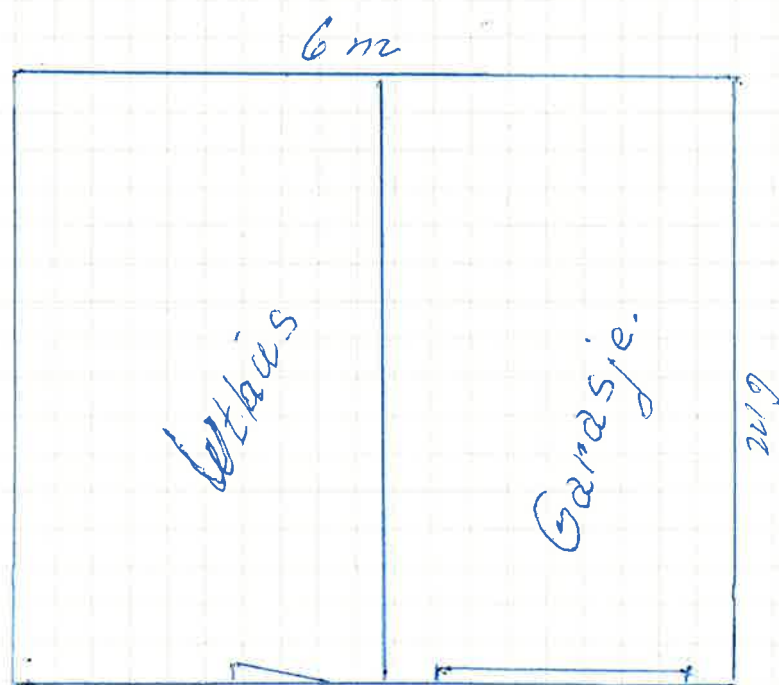
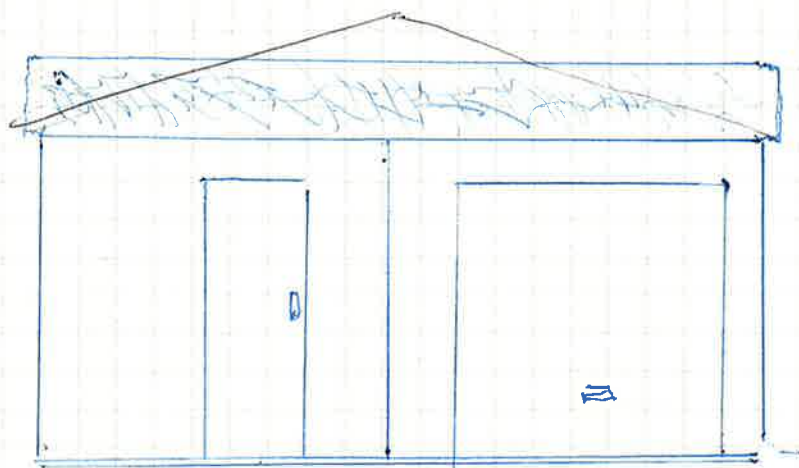
md1 b.nr.

navn Terminel Møt. Sæberg

postadresse ... 9330 ... 2/40/2001



1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møne-
retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og på-
skrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for
alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert ter-
reng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og
orientering.





Eiendomsinformasjon

Kommune: 5522 SALANGEN
Matrikelnummer: 5522-43/33/0/0
Adresse: Gropaveien 48, H0101
9350 SJØVEGAN
Siste tilsyn: 03.10.2018

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 2920

Konstruksjon Tegl
Siste feiing 03.10.2018

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.2005	Ukjent	Lukket ildsted



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	25.01.2007	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	30.01.2014	Avsluttet	0	0
Boligtilsyn	03.10.2018	Avsluttet	0	0
Feiing	16.08.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	16.08.2006	Avsluttet	0	0
Feiing	22.09.2008	Avsluttet	0	0
Feiing	08.08.2012	Avsluttet	0	0
Feiing	29.10.2015	Avsluttet	0	0
Feiing	13.06.2017	Avsluttet	0	0
Feiing	29.05.2018	Bomtur	0	0
Feiing	23.06.2019	Bomtur	0	0
Feiing	03.08.2021	Bomtur	0	0
Feiing	17.07.2023	Bomtur	0	0
Feiing	13.06.2024	Bomtur	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Bardu brannvesen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5522 - SALANGEN

Gårdsnummer:

43

Bruksnummer:

33

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.04.2025 kl. 10:20

Produsert av:

Odd Elling Christensen

Odd Elling Christensen
SALANGEN KOMMUNE
TEKNISSJEFEN

Matrikkelenhetsinformasjon

Matrikkelenhetsnr

Matrikkelenhetsnavn

Etableringsdato

Skyld

Er tinglyst

Har festegrunner

Er seksjonert

Grunneiendom

ÅSHEIM

08.05.1916

0,02

Ja

Nei

Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 43 / 33

Areal

Kommentar

12 940,2 m2

Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

250883

FORSGREN TOMMY

GROPAVEIEN 48

9350 SJØVEGAN

1 / 2

Hjemmelshaver

190887

HOGSTAD RIKKE YASMIN

Meieriveien 10

9050 STORSTEINNES

1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

7641147

613719

12 940,2 m2

Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2024

Tinglyst

Omnummerert til: 5522 - 43/33

Omnummerert fra: 5417 - 43/33

Omnummerert til: 5417 - 43/33

Omnummerert fra: 1923 - 43/33

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

Omnummerert til: 5417 - 43/33

Omnummerert fra: 1923 - 43/33

Omnummerert til: 5417 - 43/33

Omnummerert fra: 1923 - 43/33

10.04.2025 10:20

Side 2 av 9

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.03.1994 26/93	Rolle	Matrikkelenhet	GG
		Avgiver	1923 - 43/33	Arealendring -2 191,3
		Mottaker	1923 - 43/129	2 191,3
Skylddeling Skylddeling	27.07.1979	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1923 - 43/33	-1 200
		Mottaker	1923 - 43/113	1 200
Skylddeling Skylddeling	08.05.1916	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1923 - 43/5	0
		Mottaker	1923 - 43/33	0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Konvertert jordskifteforretning

Jordskifte

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1923 - Mnr mangler	0
Mottaker	1923 - Mnr vann mangler	0
Mottaker	1923 - 43/139	0
Mottaker	1923 - 43/32	0
Mottaker	1923 - 21/1	0
Mottaker	1923 - 21/2	0
Mottaker	1923 - 21/3	0
Mottaker	1923 - 21/14	0
Mottaker	1923 - 39/1	0
Mottaker	1923 - 39/3	0
Mottaker	1923 - 39/4	0
Mottaker	1923 - 39/6	0
Mottaker	1923 - 39/8	0
Mottaker	1923 - 39/12	0
Mottaker	1923 - 40/1	0
Mottaker	1923 - 43/1	0
Mottaker	1923 - 43/2	0
Mottaker	1923 - 43/3	0
Mottaker	1923 - 43/5	0
Mottaker	1923 - 43/6	0
Mottaker	1923 - 43/7	0
Mottaker	1923 - 43/9	0
Mottaker	1923 - 43/10	0
Mottaker	1923 - 43/12	0
Mottaker	1923 - 43/14	0
Mottaker	1923 - 43/15	0
Mottaker	1923 - 43/16	0
Mottaker	1923 - 43/17	0
Mottaker	1923 - 43/19	0
Mottaker	1923 - 43/29	0
Mottaker	1923 - 43/30	0

6/1996

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1923 - 43/31	0
Mottaker	1923 - 43/33	0
Mottaker	1923 - 43/34	0
Mottaker	1923 - 43/44	0
Mottaker	1923 - 43/46	0
Mottaker	1923 - 43/53	0
Mottaker	1923 - 43/64	0
Mottaker	1923 - 43/74	0
Mottaker	1923 - 43/103	0
Mottaker	1923 - 43/104	0
Mottaker	1923 - 43/120	0
Mottaker	1923 - 43/138	0
Mottaker	1923 - 43/140	0
Mottaker	1923 - 43/141	0
Mottaker	1923 - 43/166	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Gropaveien	Kildekode 1004	Koord.syst. Nord 48	Grunnkrets 0103 Laberg Stemmekrets: 1 Sjøvegan Kirkesokn: 11030801 Salangen Postnr.område: 9350 SjøVEGAN Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bvgningsnr:	191 326 393
-------------	-------------

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7641134 Øst: 613711

Bvgningssendingskode:

Bvgningstype: Garasje/uthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bvgningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasier

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
U01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Bruksenhet	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse				0		0	0	43/33
		Unummerert bruksenhet	0					

Bvgningsnr: 191 326 407

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7641110 Øst: 613704

Bvgningssendningskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Bvgningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasier

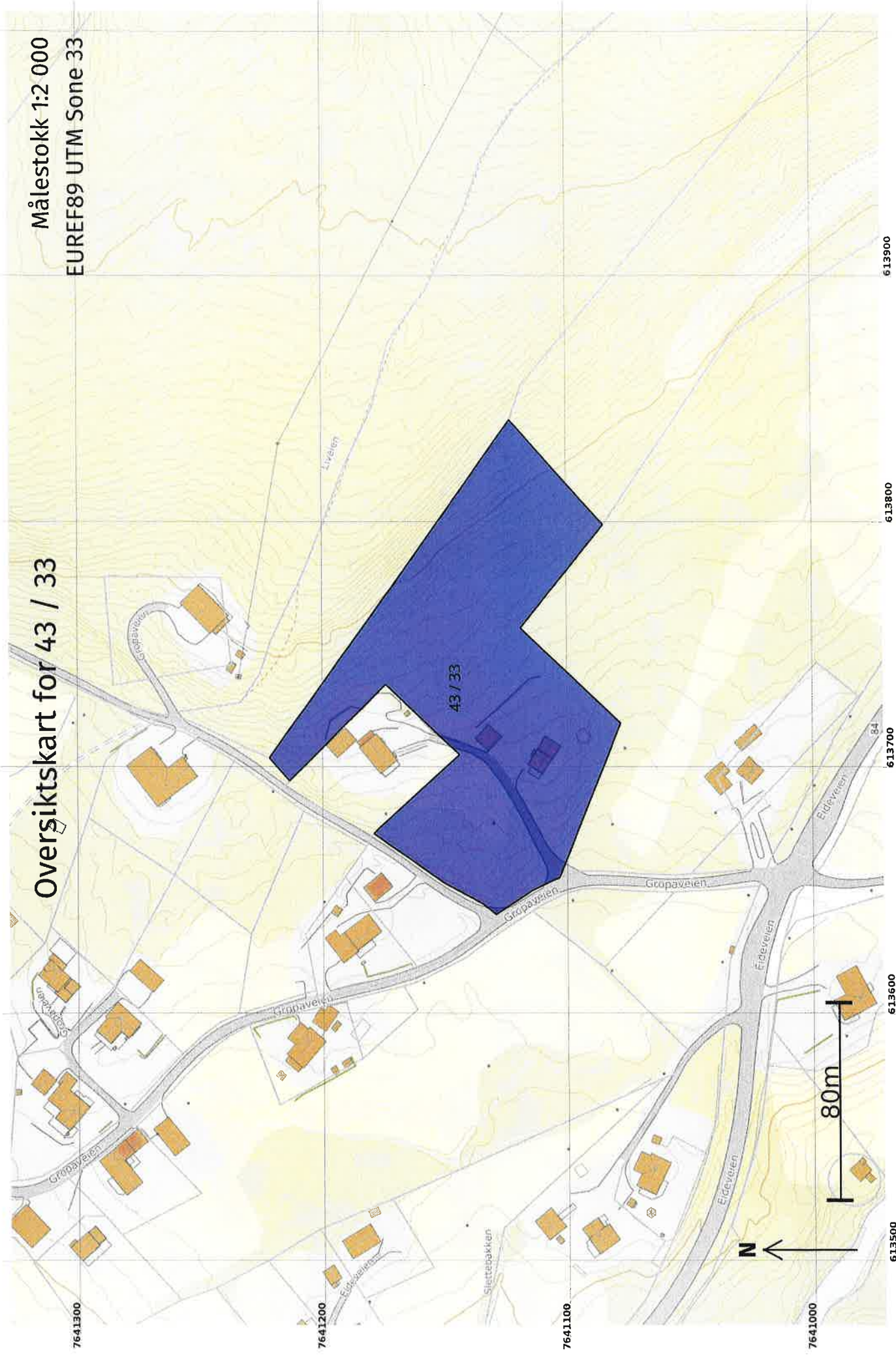
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	27	0	27	0	0	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0	0	0

Bruksenheter

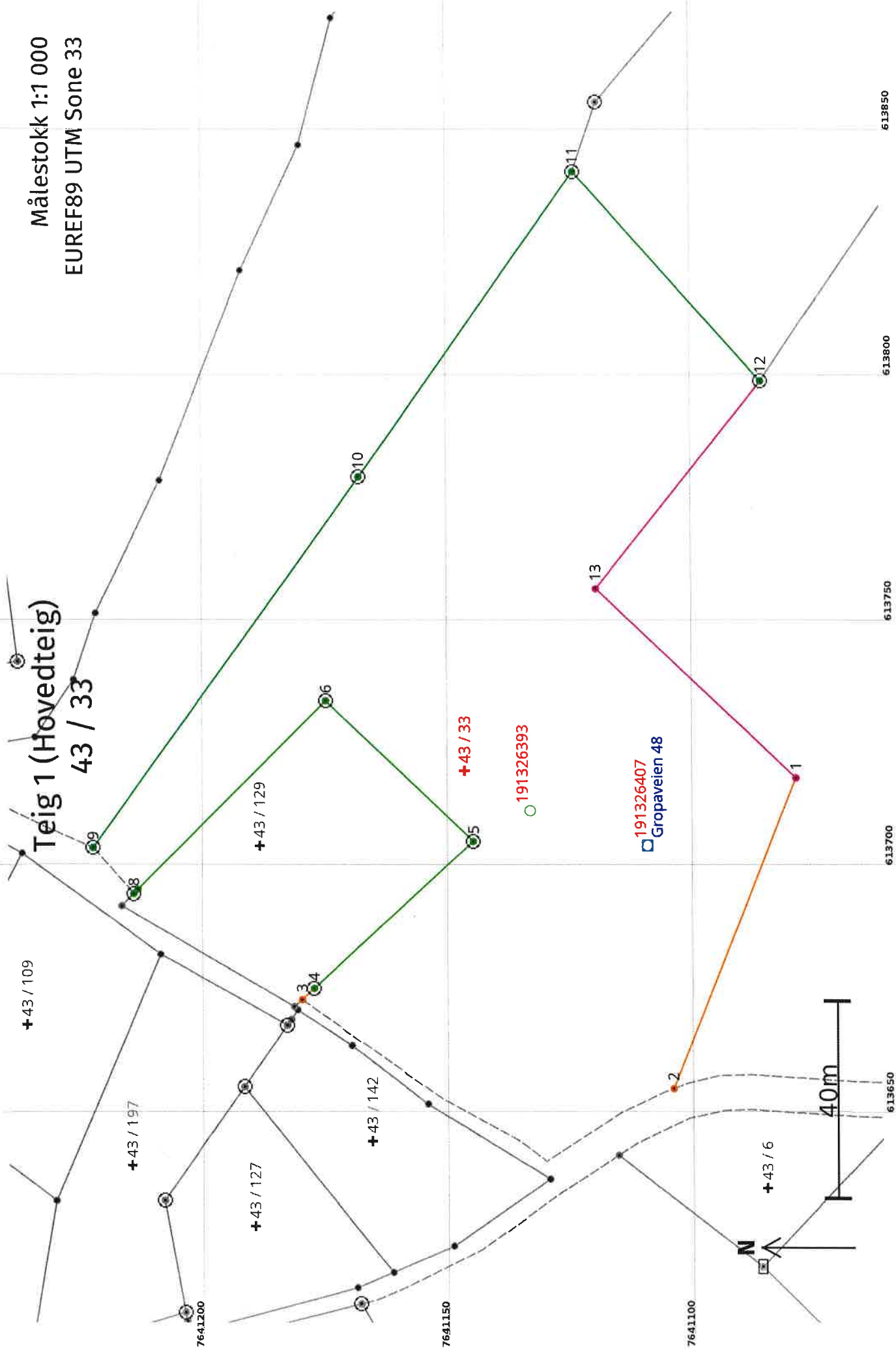
Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhetsnummer
40101	Rolleig	105	0	Kjølken	0	0	43/33

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 33

Øversiktskart for 43 / 33



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 12 940,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7641147 Øst: 613719

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7641079,77	613717,68	67,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7641104,96	613654,72	89,55	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7641180,69	613672,63	3,38	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	7641178,19	613674,91	44,18	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
5	7641145,58	613704,71	41,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
6	7641175,62	613733,38	54,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
7	7641214,09	613694,92	1,22	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
8	7641214,96	613694,06	12,48	Jord Offentlig godkjent grensemerke Hjelpelinje vegkant	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	500
9	7641223,24	613703,40	93,28	Jord Offentlig godkjent grensemerke	93 GNSS: Fasemåling, statisk måling	20	
10	7641168,72	613779,09	76,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke	93 GNSS: Fasemåling, statisk måling	20	
11	7641124,74	613841,18	57,17	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	93 GNSS: Fasemåling, statisk måling	20	
12	7641086,62	613798,57	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	93 GNSS: Fasemåling, statisk måling	20	
13	7641120,47	613756,34	56,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Meglerpakke, eiendom 43/33 i Salangen kommune.

- **Kartutsnitt.**
Eget vedlegg.
- **Eiendomsopplysninger / Matrikkelbrev.**
Eget vedlegg.
- **Godkjente bygningstegninger.**
Eget vedlegg.
- **Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:**
-

Restanser og legalpant:

Ingen eldre restanser.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt:

I Salangen kommune faktureres det per kvartal (4 ganger i året).

For 1.kvartal 2025 vil følgende avgifter være på lagt eiendommen:

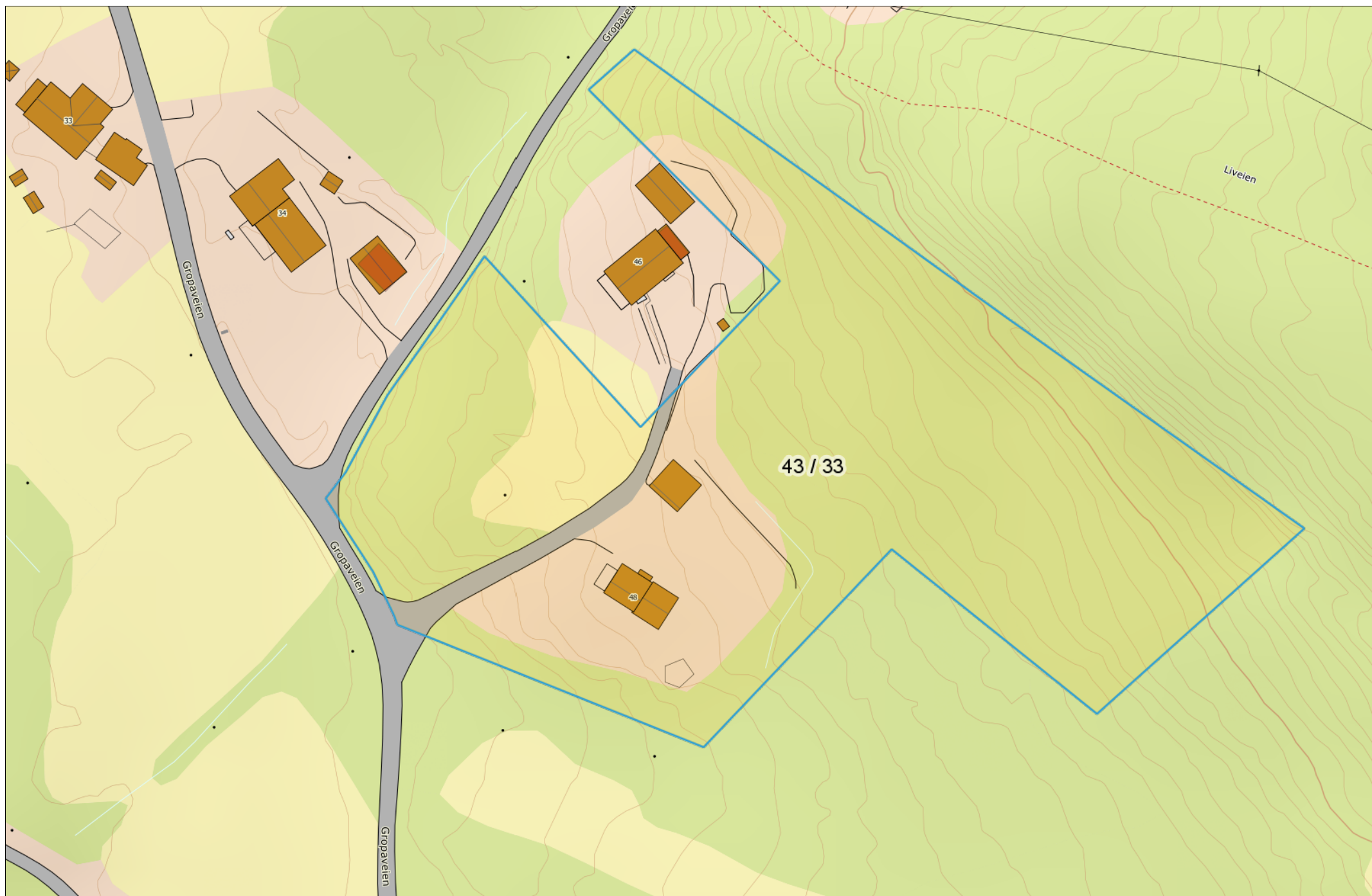
Beregning kommunale avgifter		1 kvartal 2025				
Eiendom gårdsnummer 43, bruksnummer 33						
Eier: Tommy Forsgren		Per kvartal				
Periode	År 2025	fra 01.01.2025 tom 31.03.2025			3 måneder	
	Grunnlag	Enhet	Pris u/mva	Antall måneder	Beløp inkl. mva	Mva
Vann forbruk bolig (areal styrt)	0	pr m2	13,54	3	-	25 %
Vann forbruk bolig (vannmåler)	0	pr m3	10,41	3	-	25 %
Vann fast bolig (Abon.gebyr)	0	stk	3 095,00	3	-	25 %
Kloakk forbruk bolig (areal styrt)	0	pr m2	12,99	3	-	25 %
Kloakk forbruk bolig (vannmåler)	0	pr m3	10,00	3	-	25 %
Kloakk fast bolig (Abon.gebyr)	0	stk	2 916,00	3	-	25 %
Septik årsavgift (bolig)	1	stk	1 358,00	3	424,38	25 %
Renovasjon bolig (Årsavgift)	1	stk	5 822,00	3	1 819,38	25 %
Renovasjon fritid (Årsavgift)	0	Abon	286,00	3	-	25 %
Renovasjon bolig (Årsavgift Lavangnes/Håkvik)	0	Abon	1 630,00	3	-	25 %
Feieavgift og tilsynsavgift pr fyringsanlegg	1	Stk	520,00	3	130,00	0 %
Eiendomsskatt bolig	510400	prom	4	3	510,40	0 %
Å betale NOK pr kvartal					2 884,00	øreavrundet
Å betale NOK pr år					11 536,00	øreavrundet

Årskostnad år 2025: kr 2 884,-*4= kr 11 536,-.

Neste faktura er for 1.kvartal 2025 (januar, februar og mars) og vil faktureres med gjeldende avgifter for eiendommen i henhold til betalingsregulativ for år 2025.

Fakturering av 1.kvartal 2025 er litt forsinket, men vil faktureres i slutten av april. Forfall er 24.mai 2025 og faktura utstedes til tinglyst eier på faktureringsdatoen.

- **Gjeldende regulering med bestemmelser:**
Kommuneplanens arealdel (Eldre, 1995):
«Områder hvor det skal utarbeides en delplan»
Det finnes delplan for Laberg, men denne eiendommen ligger ved grensen av planen.
- **Andre opplysninger:**
- **Vei, vannforsyning og avløpsforhold:**
Adkomst fra kommunal vei, Solstien.
Det ser ikke ut til at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Eiendommen har septik.
- **Tilsyn pipe/ildsted:**
Eget vedlegg med rapport fra Bardu brann og Redning ettersendes.



Senterposisjon: 613715.3, 7641140.35
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 10.04.2025

0 10 20 30 40m





















































Kjøpetilbud

Tvangssalg

Saksansvarlig advokat: Hugo Storø

Saksnummer: 8048

Eiendom: gnr. 43 bnr. 33 i Salangen kommune

Jeg/vi

Navn:	Navn:
Postadresse:	Postadresse:
Telefon:	Telefon:
E-post:	E-post:
Fødsels- og personnummer/org.nr:	Fødsels- og personnummer/org.nr:

gir herved bindende bud på eiendommen

Gropaveien 48, 9350 Sjøvegan, gnr. 43 bnr. 33 i Salangen kommune

- Eiendommen kjøpes for kr _____
- I tillegg til kjøpesummen betaler jeg/vi dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysningsgebyr og eventuelt konsesjonsgebyr.
- Kjøpet vil bli finansiert slik:
 - Lån kr _____
 - Egenkapital kr _____
 - Til sammen kr _____
- For bekreftelse av finansiering:
Bankforbindelse:
Kontaktperson:
Kontaktpersonens telefon/e-post:
- Jeg/vi har besøkt eiendommen, og er oppmerksom på at salget er underlagt reglene om tvangssalg. Jeg/vi er kjent med at tvangsfullbyrdelsesloven har særlige regler om mangler i §§ 11-39 til 11-42, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder for salget.
- Budet er bindende til og med _____ (dato, minst 6 uker)
- Bekreftet kopi av legitimasjon/firmaattest er vedlagt.
- Jeg gir med dette fullmakt til medhjelper for tvangssalget til å begjære skjøte utstedt med meg/oss som kjøper og at skjøtet kan returneres til medhjelper etter rettens signatur, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33.

Sted:

Dato:

Budgiver(e)s signatur

Budgiver(e)s signatur og identitet må bekreftes. Det kan gjøres ved oppmøte på vårt kontor, elektronisk med bankID når bud sendes pr. e-post, eller budgiver kan postlegge budskjema med original signatur og bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud kan sendes pr. e-post, eposten må da, i tillegg til tilbudt kjøpesum, angi eiendommen som budet gjelder og budfrist (min. 6 uker).