



Velkommen til

Skøelvdalen 212
9310 Sørreisa

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skøelvdalen 212
9310 Sørreisa

Nedlagt småbruk omkranset av flott natur | ca. 585 mål | Jakt- og fiskerett | Garasje og flere driftsbygninger

Eiendommen ligger fint til i Skøelvdalen i Sørreisa kommune, omgitt av åpne grøntarealer og naturskjønne omgivelser. Hovedetasjen byr på en romslig stue med parkettgulv, vedovn og varmepumpe, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger adskilt i etasjen med profilerte fronter og spiseplass ved vinduet som vender ut mot landskapet. I tillegg rommer etasjen et eget vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskemaskin, samt et praktisk toalettrom ved vindfanget. I loftsetasjen finner du boligens tre soverom samlet, noe som gir en praktisk og avskjermet soveavdeling for familien. Boligen har gjennomgått viktige tekniske forbedringer i nyere tid, blant annet med ny taktekking og takrenner fra 2025, samt fornyet utvendig drenering og fuktsikring fra 2024. Utebygningene omfatter en frittstående garasje og eldre driftsbygninger som gir rikelig med lagringsplass på eiendommen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		238 m² / 238 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Landbrukseiendom
Eierform		Eier
Byggeår		1983
Tomt		585 301 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skøelvdalen 212, 9310 Sørreisa

Registerbetegnelse
Gnr. 33, Bnr. 8 og Gnr. 33, Bnr. 11 og Gnr. 33, Bnr. 28, Sørreisa kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 915,- pr. år 2026

Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming, renovasjon og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Det er ikke eiendomsskatt i Sørreisa, men det er vedtatt innført i 2027. Det kan dermed forventes en økning i de kommunale avgiftene som følge av dette.

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

Areal
BRA - i: 238 m²
BRA totalt: 238 m²
TBA: 35 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
Parkering i frittstående enkelgarasje på 33/8, samt på egen tomt.

I tillegg tilhører en halvpart av en frittstående garasje eiendommen 33/11, som i dag benyttes til lagring. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring for felles garasje som er delt med naboeiendommen 33/1. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Tomt
Tomtestørrelse er 585 301 m² på eiet tomt.

Eiendommen består av tre bruksnummer (bnr. 8, 11 og 28) fordelt på flere teiger. Oppgitt areal er samlet for alle tre eiendommene, og er beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 11.06.2026 av Sørreisa kommune.

- Gnr. 33 bnr. 8 (adresse Skøelvdalen 212, bruksnavn Nystad) består av to teiger, har et areal på 43 275,1 m² og er bebygd med enebolig, garasje og fjøs.
- Gnr. 33 bnr. 11 (ingen adresse, bruksnavn Dale) består av fem teiger, har et areal på 349 154,4 m² og er bebygd med garasje og fjøs.
- Gnr. 33 bnr. 28 (ingen adresse, bruksnavn Bakkemo) består av to teiger, har et areal på 192 871,7 m² og er ubebygd.

Grensene har varierende nøyaktighet; store deler er etablert ved eldre skylddelinger eller digitalisert fra eldre kartverk med merknader om ukjent grenseforløp, hjelpelinjer mot vegkant og vannkant, samt enkelte fiktive grenselinjer. Oppgitte arealer er beregnet av kommunen og må anses som veiledende. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommene er del av en pågående jordskiftesak. Jordskifte ble krevd 16.12.2025 og referanse for saken er 25-087736REN-JNTR. Jordskiftesaken er ikke endelig avsluttet. Utfallet av saken kan medføre endringer i eiendommens grenser, rettigheter, bruksordninger eller andre forhold som behandles i saken.

Eiendommens areal er fordelt som følgende, ifølge vedlagt gårdskart fra Nibio:
- Fulldyrka jord ca. 34,2 daa
- Innmarksbeite ca. 1,7 daa
- Skog av høy bonitet ca. 162,8 daa
- Skog av lav bonitet ca. 64,1 daa
- Uproduktiv skog ca. 222,1 da
- Åpen jorddekt fastmark ca. 1,9 daa
- Åpen grunnlendt fastmark ca. 94,8 daa
- Bebygd, samf., vann, bre ca. 3,7 daa

For ytterligere beskrivelse av arealgrunnlaget, herunder blant annet jordsmonn, skog og verdien av dette, anbefales interessenter å sette seg inn i vedlagte landbrukstakst.

Bygningssakkyndig opplyser:
Jordbruksarealene er lett tilgjengelige og har i utgangspunktet tilfredsstillende arrondering for maskinell drift. Jordsmonnet er vurdert som moderat til godt egnet for engproduksjon, med gunstige naturlige dreneringsforhold og liten erosjonsrisiko. Arealene har imidlertid vært lite aktivt drevet over tid og har stedvis begynnende gjengroing. Det må derfor påregnes rydding, kontroll av grøftesystemer og eventuelt overflatedyrking eller omlegging før normal agronomisk avkastning kan oppnås. Den dyrkbare marken høstes av et nærliggende gårdsbruk uten formalisert jordleieavtale. Skogarealene har hovedsakelig høy og middels bonitet, men begrenset adkomst til sentrale deler av skogen reduserer muligheten for lønnsom, profesjonell skogsdrift. Skogen representerer derfor en mer begrenset økonomisk ressurs enn registrert bonitet isolert sett skulle tilsi. Eiendommen har jakt- og fiskerettigheter, herunder deltakelse i elgvald, mulighet for småviltjakt på egen grunn og fiskerettigheter regulert gjennom avtale med grunneierlag. Disse rettighetene gir både bruksverdi og dokumentert økonomisk avkastning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiendommen er en landbrukseiendom med store arealer som strekker seg fra fylkesvei 84 og elveløpet i Skøelvdalen oppover mot fjellet. Tomtearealene rundt tunet på bnr. 8 er opparbeidet med plen, gruset adkomst og romslige grøntarealer, og terrenget er lett skrånende.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Utvendig fuktsikring og drenering ble opplyst utført som egeninnsats i 2024. Fuktsikringen består av knasteplast mot grunnmur på synlige deler.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinker fra byggeåret. Fundamenttypen er ukjent.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn, som deles med to andre eiendommer. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett. Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser når det gjelder pris. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga. at avtalt pris ikke godkjennes jf. konsesjonsloven §9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av partene fritt i å annullere eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden. Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. bland annet konsesjonsloven §9 første ledd nr. 2-4 eller §9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjør likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforsikriftens §6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven §6-9 (3). Dersom vedtaket påklages til Stadsforvalteren skal oppgjør likevel finne sted før en måned etter at vedtaket er fattet. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg. Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

For behandling av konsesjonssøknader hos kommunen kan det kreves ett konsesjonsgebyr av kjøper på inntil kr 5.000,-.

Da søknad om konsesjon erfaringsmessig har noe behandlingstid i kommunen, settes det normalt et overtagelsestidspunkt noen måneder frem i tid etter avtaleinngåelsen, fordi konsesjon må være innvilget og registrert i matrikkelen før eiendommen kan overskjøtes til kjøper. Det er mulig å overta eiendommen tidligere om man ikke har forbehold om innvilget konsesjon, men da kan det ikke tinglyses pant i eiendommen før konsesjon foreligger og den er overskjøtet, noe de fleste långivende banker ikke godtar. Det vil derfor bare være aktuelt der kjøpet finansieres med 100% egenkapital eller kun pantesikkerhet i annen eiendom.

Boplikt
Eiendommen er per tiden ikke pålagt boplikt. Kjøper bærer ansvar og risiko for det tilfelle at boplikt settes som forutsetning i landbruksmyndighetenes konsesjonsvedtak. Eventuell klage på vilkåret er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen og ikke til hinder for frigivelse av kjøpesummen forutsatt at selger medvirker til tredjemannspant eller lignende. Selger forplikter lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet som nevnt. Kjøper plikter å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent med dette vilkåret.

Driveplikt
Eiendommen består av ca. 34,2 daa fulldyrka jord og ca. 1,7 daa innmarksbeite.

Alt jordbruksareal (fylldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt. Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Bygningssakkyndig opplyser:
Eiendommens dyrkbare mark høstes i dag av nærliggende gårdsbruk. Det er ingen formalisert jordleieavtale slik at dagens avtale er å anse som en tjeneste hvor eier får sine arealer høstet og driftet vederlagsfritt mot at den som utfører arbeidene utnytter ressursene vederlagsfritt. Dette er en normal fremgangsmåte i regionen hvor begge parter tjener på løsningen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1983, og garasjen i 1996 ifølge kommunen. Eldre garasje og fjøsbygninger har ukjent byggeår.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller
BRA-i 84 m²: Gang, bad, vaskerom, kjølerom, tre boder (bod nord, bod nord, bod sør) og kjellerstue.

1. etasje
BRA-i 93 m²: Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, vaskerom og stue.

Loft
BRA-i 61 m²: Gang, bad, soverom sør, soverom nord og soverom øst.

1. etasje har altan på ca. 33 m² og loftet har balkong på ca. 2 m² (TBA).

Eiendommen disponerer for øvrig fjøs på Dale (BTA 114 m²), fjøs på Nystad (BTA 98 m²), en frittstående garasje på Nystad (BTA 39 m²) samt andel i en ytterligere garasje på Dale (BTA 18 m² for delen som inngår).

Arealet for tilleggsbygningene er oppgitt som bruttoareal (BTA), hvor det totale BTA er 269 m². Bruttoareal (BTA) er et arealmål som angir bygningens ytre areal. Beregningen baseres på måling av bygningens utside, slik at yttervegger, veggtykkelse, bærende konstruksjoner og eventuelle tekniske føringer i ytterveggene inngår i arealet. Arealet for tilleggsbygningene er av denne grunn ikke inkludert i eiendommens totale bruksareal (BRA).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 24.03.1982 for eneboligen, som ikke samsvarer med dagens bruk og utførelse. Dette gjelder:

Loft:
- Opprinnelig arbeidsrom på loft benyttes i dag som walk-in-closet.

Kjeller:
- Det er etablert bad i opprinnelig bod (søknadspliktig).
- Opprinnelig disponibelt rom benyttes som kjellerstue (søknadspliktig). Det gjøres videre oppmerksom på at vinduene i kjellerstuen ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei.
- Matbod er omdisponert til to boder.
- Opprinnelig hobbyrom og klesrom er omdisponert til tre boder.

Utendørs:
- På sørfasaden er det bygget terrasse (søknadspliktig).
- På nordfasaden er trappen ved inngangspartiet utført annerledes enn hva som er inntegnet (søknadspliktig).
- På vestfasaden er det etablert en kjellerinngang som ikke fremkommer av tegningen (søknadspliktig).

For garasjen på Nystad foreligger det godkjente byggetegninger datert 28.09.1995, som ikke samsvarer helt overens med dagens utførelse. Dette gjelder at garasjen er bygget større enn hva som er inntegnet, og at det er satt inn en dør som ikke er inntegnet (søknadspliktig).

Fasadeendring, bruksendring av tilleggsdel til hoveddel og motsatt, samt oppføring av bygning utover godkjent ramme, er normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente byggetegninger for eldre garasje og eldre fjøs-/låvebygninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk og utførelse er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Enebolig oppført i 1982 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap, etablert opplegg for oppvaskmaskin, samt montert ventilator med avtrekk direkte ut.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet er innredet med toalett og servant. Rommet har vinylbelegg på gulv, panel på vegger og malte plater i himling, med oppvarming via elektrisk panelovn og ventilering via åpningsbart vindu.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, plastsluk i gulv og en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Bad loft:
Badet i loftsetasjen har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og våtromstapet på vegger samt malte plater i himling. Sanitærutstyret består av toalett, servant, badekar og dusjplass på gulv, med to plastsluk i gulvet og elektrisk panelovn. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleren ble oppgradert i 2025 etter vannskade og har baderomsplater på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett med plastsluk under, servant med speilskap, panelovn og elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet i kjelleren har betonggulv samt malte plater på vegger og i himling. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Kjølerom:
Kjølerommet er fra byggeåret. Eier opplyser at kjøleaggregatet er defekt og tatt ut av drift, og opplyser at rommet i dag fungerer som bod.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, vinylbelegg og betonggulv.
Vegger: Panel, plater, våtromstapet og baderomsplater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillerne mellom etasjene er oppført i trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og ildsted i stue og kjellerstue. Skorstein over tak er fra byggeåret.

Innvendige trapper:
Innvendige trapper er oppført som tretrapper med repos.

Innvendige dører:
Innvendige dører består i hovedsak av malte dører og profilerte heltredører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger består i hovedsak av kobberrør med plasthylse fra byggeåret.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør består i hovedsak av plastrør fra byggeåret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og avtrekksvifte på bad i kjeller, samt lufteventiler og åpningsbare vinduer i øvrige rom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom i 1. etasje.

Varmepumpe:
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe produsert i 2022. Det er opplyst at service ikke er utført. Produksjonsåret er avlest på varmepumpen.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i vindfang og har automatsikringer og skrusikringer. Det foreligger samsvarserklæring fra 2025 for demontering og remontering av det elektriske anlegget i kjelleren etter vannskade.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslokningsapparat.

Lagring:
Lagringsplass i boligen omfatter tre boder og et plassbygd kjølerom (uten aggregat i drift) i kjelleren. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på Nystad på ca. 39 m² BTA oppført i 1995 med leddport og gangdør, halvpart av frittstående uisolert garasje på Dale på ca. 18 m² BTA, samt to eldre fjøs-/låvebygninger på Dale (ca. 114 m² BTA) og Nystad (ca. 98 m² BTA) som benyttes til lagring.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Balkong loft: Det er registrert værslitt overflatebehandling på rekkverket. Det er registrert motfall/fall inn mot bygningen. Tettesjiktet har ukjent kvalitet og usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er ikke registrert ventilering eller lufting av konstruksjonen over innvendig rom. Rekkverkshøyde og lysåpninger er registrert som ikke i samsvar med krav på befaringstidspunktet.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Vaskerommet har mangelfull ventilasjon, utilfredsstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på gulv og vegger og materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning.
- 1. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet er etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Vaskerommet har mangelfull ventilasjon og utilfredsstillende fall til sluk. Det er registrert utettheter i tettesjikt på gulv og vegger, avvik ved rørgjennomføringer og fuktmerker på vegg under skyllekaret.
- Loft Bad - Generell: Våtrommet er etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Badet har utilfredsstillende fall til sluk, avvik ved rørgjennomføringer og fuktskader eller svelling i underkant av plater i dusjsonen.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Taktroen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er registrert begrenset lufting av yttertaket.
- Nedløp og beslag: Det er registrert rust på pipebeslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig. Det mangler tilfredsstillende tilkomst til skorstein.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen, med målt fuktkvote 8,3 vekt-% ved sperre ved luftelyre. Det er registrert mangelfull tetting rundt tilkomstluke og mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler, herunder lufteledning for avløp og ventilasjonsrør.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er registrert skader og sprekker i trekledning ved nordvegg og sørvegg. Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak kledning og manglende gnagesikring ved hjørner. Det er registrert værslitt overflatebehandling på kledningen.

- Vinduer: Det er registrert utvendig værslitasje, innvendige fuktmerker og punkterte forseglede glass på vinduer. Isolerglassene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Omramming støter mot vannbrettbeslag, og vannbrettbeslag mangler oppbrett i endene. Flere vinduer har treghet ved åpning og lukking, blant annet ved soverom nord på loft.
- Ytterdører: Det er registrert utvendig værslitt overflatebehandling. Det er også registrert funksjonsfeil ved åpning, lukking og låsing av døren til soverom øst på loftet. Forseglede glass i altandør er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Utvendige trapper: Kjellernedgangen mangler sluk eller naturlig avrenning, og det er fare for stående vann i trappen. Trappen er utført uten håndløper.
- Innvendig - Overflater - gulv: Parketten i stuen har overflateslitasje, begrenset knirk, fuktskjolder og svelling i skjøtene.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er registrert fuktmerker på vegg i trappegang, pipe på loftet og i innvendig tak i kjeller rundt vannrør. Fuktsøk på områdene ga ikke negativt utslag på befaringstidspunktet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Planhetsmålingene viste lokale og totale høydeforskjeller på ca. 10/27 mm i kjellerstuen, 22/32 mm i kjellergangen, 20/20 mm i stuen, 21/24 mm på kjøkkenet, 20/20 mm i loftsgangen og 24/34 mm på soverom øst på loftet.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ildstedet i stuen har sprekk eller skade i den ildfaste steinen inni ovnen. Det er registrert fukt- eller sotskjolder på skorsteinen ved kaldloftet og soverom nord på loftet. Det mangler ildfast plate under sotluken i kjellergangen. Skorsteinen er tildekket med tapet på loftet og er ikke synlig fra to sider.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Rom under terreng har konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko. Det er registrert utforede vegger mot grunnmur, asfaltimpregnert forhudningspapp og isolasjon. Det er ikke registrert luftespalte eller avstand mellom grunnmur og innvendig utforing/stenderverk. Det er også registrert tilfarergulv på badet. Overstrømningsmuligheten av luft mellom rommene i kjelleren er begrenset.
- Innvendige trapper: Håndløperen i kjellertrappen er løs, og det er registrert begrenset knirk. Håndløper mangler i trappene.
- Innvendige dører: Flere innvendige dører er skjeve og tar i karm eller subber.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Vedheften til fugen mellom bunnlisten og baderomsplaten har løsnet.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Dusjkabinettet er plassert over sluket og begrenser tilgang for inspeksjon og renhold. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dørterskel er målt til 15 mm, som er mindre enn 25 mm.
- Kjeller Bad - Ventilasjon: Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Innredningen har skjeve fronter og en del slitasje.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Ventilatoren er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet, noe som avviker fra forskriftskrav. Sisternen har ikke tilstrekkelig funksjon ved fylling eller utskylling.
- Kjeller Kjølerom - Kjølerom: Det er registrert fuktskjolder eller svertesopp, samt en konstruksjon med skaderisiko. Det er også registrert bruk av plast i kjølerommet.
- Innvendige vannledninger: Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Innvendige avløpsrør: Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Ventilasjon: Overstrømningsmuligheten mellom flere rom er begrenset.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsberederen er 44 år og har overskredet oppgitt erfaringsbasert funksjonstid på 20 år. Varmtvannsberederen er tilkoblet med plugg og ikke som fast installasjon.

- Fuktsikring og drenering: Dreneringen og den utvendige fuktsikringen er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av de skjulte løsningene.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert riss i utvendig murpuss.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Skorstein over tak: Skorstein over tak er fra 1982 og er vurdert fra bakkeplan og tilgjengelige observasjonspunkter. Kontroll av skorsteinens overflater, stabilitet, fuger og detaljer er begrenset som følge av manglende forsvarlig adkomst til taket.
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig. Fuktsøk er i stedet gjennomført med fuktindikator.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig.
- 1. Etasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig.
- Loft Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hovedstoppekranen kunne ikke stenge vannet tilstrekkelig, og hulltaking ble derfor ikke gjennomført.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig.
- Det mangler tilfredsstillende tilkomst til skorstein.
- Rekkverkshøyde og lysåpninger på balkong er registrert som ikke i samsvar med krav på befaringstidspunktet.
- Utvendig trapp er utført uten håndløper.
- Det er ikke utført radonmåling i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler ildfast plate under sotluken i kjellergangen.
- Skorsteinen er tildekket med tapet på loftet og er ikke synlig fra to sider.
- Håndløper mangler i innvendige trapper.
- Det er uklart om det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.
- Vinduene i kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.
- Røykvarslere og brannslokningsapparat er eldre enn angitt brukstid.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Kjelleretasje med bad ble renovert av Polygon i 2024-2025 etter en skadesak. Våtromsplater og gulvbelegg på bad i kjeller ble fornyet.

Pkt. 4: Tak ble byttet av Brødrene Strøm i 2025. Det oppsto senere en vannskade som følge av en reklamasjon på arbeidet, og dette ble utbedret av samme firma. Innvendige takplater i 2. etasje som fikk vannmerker ble byttet av Polygon Finnsnes.

Pkt. 5: Arbeid på tak utført i 2025 av Brødrene Strøm / Polygon (se punkt 4).

Pkt. 6: Soveromsvindu i 2. etasje kan ikke åpnes.

Pkt. 9: Vanninntrengning i kjeller grunnet tett drenering. Drenering, vortepapp og drenerende masser ble byttet rundt hele huset i 2024 som ufaglært arbeid.

Pkt. 10: Kjelleretasje inkludert bad renovert av Polygon Finnsnes i 2024 etter fukt da drenering var tett.

Pkt. 11: Ny drenering, vortepapp og drenerende masser byttet rundt hele boligen i 2024 (ufaglært arbeid).

Pkt. 15: Nytt bad i kjelleretasje utført som faglært arbeid av Polygon / Svendsen rør i 2024.

Pkt. 16: Eiendommen har privat vannforsyning/brønn og septiktank.

Pkt. 23: Nytt bad og kurser i kjeller utført som faglært arbeid av Klausen Elektro i 2024.

Pkt. 26: Byggetegninger og nåværende planløsning i kjeller stemmer ikke helt overens; usikker på om endringen er meldt inn eller godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Det foreligger midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

Pkt. 37: Fjøs(er) er eldre og bærer preg av alder.

Tilleggsopplysning: Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen de siste 12 månedene og har begrenset kunnskap om eiendommens tilstand.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er utført med shingel på taktro, på saltak med målt takvinkel ca. 40 grader. Tekkingen skal ifølge opplysninger være skiftet i 2025. Takkonstruksjonen er sperretak fra 1982 med tilkomst til kaldloft via luker i tak og knevegger. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige områder rundt luker på grunn av manglende gangbane. Kontrollen av taket er utført fra bakkenivå, og deler av taket mangler takstige, slik at nærkontroll av alle detaljer og taktekking ikke er gjennomført.

Nedløp og beslag:
Takrenner er fra 2025, mens utstyr på taket er fra byggeår. Taket har luftelyre, pipebeslag, takstige og takrenner i metall. Utstyr på tak er ikke inspisert i sin helhet fordi sikker adkomst manglet, nederste del av taket mangler takstige.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre fra 1982 med liggende trekledning. Type vindtetting er ukjent. Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøver der den var tilgjengelig.

Vinduer:
Vinduene er malte trevinduer fra 1982 med trelags forseglede glass. Kontroll er utført ved visuell gjennomgang og funksjonsprøving av et utvalg åpningsbare vinduer.

Dører:
Ytterdørene består av malte heltredører fra byggeåret. Altandøren er en malt tredør med trelags glass.

Balkonger/terrasser:
Altanen er fra 2025 og utført som åpen trekonstruksjon med impregnerte søyler, dragere og terrassebord. Fundamentene er av betong mot ukjent byggegrunn. Rekkverket er av impregnert tre. Adkomst er fra Vindfang - 1. etasje og fra bakkenivå. Balkongen er fra 1982 og ligger over innvendig boligrom. Adkomst er fra soverom-sør. Rekkverket er av malt tre. Tettesjiktets kvalitet er ukjent.

Utvendige trapper:
Kjellernedgangen er utført i betong og er overdekket med kjellerlem.

Garasje, Nystad:
Garasjen er oppført som en frittstående, uisolert bygning med plass til én bil. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner på støpt betonggulv. Ytterveggene er utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Den bærende takkonstruksjonen består av synlige takstoler i tre. Garasjen har leddport i front samt separat gangdør i tre. Innvendig fremstår bygningen med åpne trekonstruksjoner uten innvendige platekledninger eller isolasjon. Det er montert enkelte vinduer som gir dagslys til rommet. Byggeår oppgitt til 1996.

Garasje, Dale:
Garasjen er oppført som en enkel frittstående bygning, hvor kun den ene halvdelen tilhører denne eiendommen. Den andre halvdelen tilhører tilgrensende eiendom. Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og har jordgulv. Veggkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning og metallplater. Bærekonstruksjoner i hovedsak åpne og synlige. Taket har pulttaksform med enkel trekonstruksjon og er tekket med profilerte takplater. Garasjen fremstår uisolert og benyttes til lagring. Konstruksjonene består hovedsakelig av eldre trekonstruksjoner med synlige sperrer, stolper og avstivninger.

Fjøs, Dale:
Bygningen er oppført som et eldre fjøs-/låvebygg over to plan med tradisjonelle trekonstruksjoner. Grunnmuren er utført i naturstein og støpt betong. Ytterveggene er oppført i grovt bindingsverk og laftekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning som er malt rød. Taket har saltaksform med opplett i takkonstruksjonen. Taktekningen består hovedsakelig av profilerte stålplater og bølgeplater av eldre dato. Den bærende takkonstruksjonen er utført med kraftige treåser, sperrer og stolper, hvor deler av konstruksjonen består av rundtømmer og grove dimensjoner typiske for landbruksbygninger fra oppføringstiden. Gulvene består av støpt betong i deler av bygningen, mens øvrige arealer har konstruksjoner av tre. Fjøsen brukes i dag hovedsakelig til lagring.

Fjøs, Nystad:
Bygningen er oppført som et eldre fjøs-/låvebygg over to plan med tradisjonelle trekonstruksjoner. Grunnmuren er utført i naturstein og støpt betong. Ytterveggene er oppført i grovt bindingsverk og laftekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning som er malt rød. Taket har saltaksform med opplett i takkonstruksjonen. Taktekningen består hovedsakelig av profilerte stålplater og bølgeplater av eldre dato. Den bærende takkonstruksjonen er utført med kraftige treåser, sperrer og stolper, hvor deler av konstruksjonen består av rundtømmer og grove dimensjoner typiske for landbruksbygninger fra oppføringstiden. Gulvene består av støpt betong i deler av bygningen, mens øvrige arealer har konstruksjoner av tre. Fjøsen brukes i dag hovedsakelig til lagring.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Skøelvdalen i Sørreisa kommune, vakkert plassert i skrånende terreng med vidstrakt utsyn over åpne kulturlandskap og skogkledde lier. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med spredt bebyggelse langs dalføret, og med Skøelva rennende gjennom landskapet like ved.

Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt. Skøelva er et attraktivt laksevassdrag med sesongfiske etter laks og sjøørret, og lenger sør i dalen finner du Skøvatnet med gode muligheter for ørretfiske og kanoturer. For fjellturer starter stien til Vardefjellet direkte fra Skøelvdalen, med utsikt mot Reisafjorden og fjellene omkring, mens Børingen-massivet ruver innerst i dalen. Nede i Skøelv, en kort kjøretur unna, ligger Skøelv stadion med fotballbane, aktivitetshall og et aktivt lokalt idrettsmiljø.

Hverdagens ærender løses enkelt med bil. Bjørkli barnehage ligger en kort kjøretur unna langs fylkesveien, mens både Sørreisa barneskole og Sørreisa ungdomsskole ligger i kommunesenteret, rundt ni minutters biltur unna. I Sørreisa sentrum finner du også dagligvarebutikker som Coop Extra og Rema 1000, i tillegg til servicetilbud, spisesteder, svømmehall og kulturhus. Bussholdeplassen ved Gårdselva ligger like ved eiendommen, og kjøreturen til Bardufoss lufthavn tar omtrent en halvtime.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.05.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje, Nystad:
Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje datert 28.09.1995. Kopi av disse følger vedlagt. Garasjen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 18.10.1996. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fjøs, Dale og Nystad, samt Garasje, Dale:
Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for disse bygningene, foruten at de er innført i matrikkelen. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene i kommunens arkiv. Bygningene har ukjent byggeår, men er eldre, og sannsynligvis oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra 2022, ildsted i stue og elektriske panelovner, blant annet på bad i kjeller og toalettrom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

NGUs aktsomhetskart angir usikker radonforekomst i området.

Regulering
Eiendommene er uregulert. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommene omfattes av Kommuneplan for Sørreisa (plan-ID 1993004), vedtatt 16.12.1993. Arealbruken er i planen avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF), og LNF med spredt boligbygging. Eiendommene ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel 2025 (plan-ID 2015001), hvor eiendommene er foreslått videre avsatt til LNFR-formål. I tillegg er det foreslått at deler av eiendommene ligger i faresone for flom, høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, ras- og skredfare, samt hensynsone for landbruk og reindrift. For mer informasjon om planarbeidet anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn. Det er vannkum på egen eiendom som forsyner Skøelvdalen 212 (gjeldende eiendom, 33/8 og 33/11), samt naboeiendommene Skøelvdalen 104 (33/53) og Skøelvdalen 90 (33/60). Rett til vann fra felles brønn fremkommer av tinglyst dokument datert 01.12.2008, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Brønnen er plassert på 33/11, plasseringen er markert i det tinglyste dokumentet. Brønnen vedlikeholdes av brukerne. Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon på brønnen, herunder informasjon om hvilken type brønn det er, vannkvalitet eller vanntrykk.

Eiendommen har avløp via septiktank. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av kommunen, og avgift for dette inngår i de kommunale avgiftene. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 289 750,- for 2024

Notater





























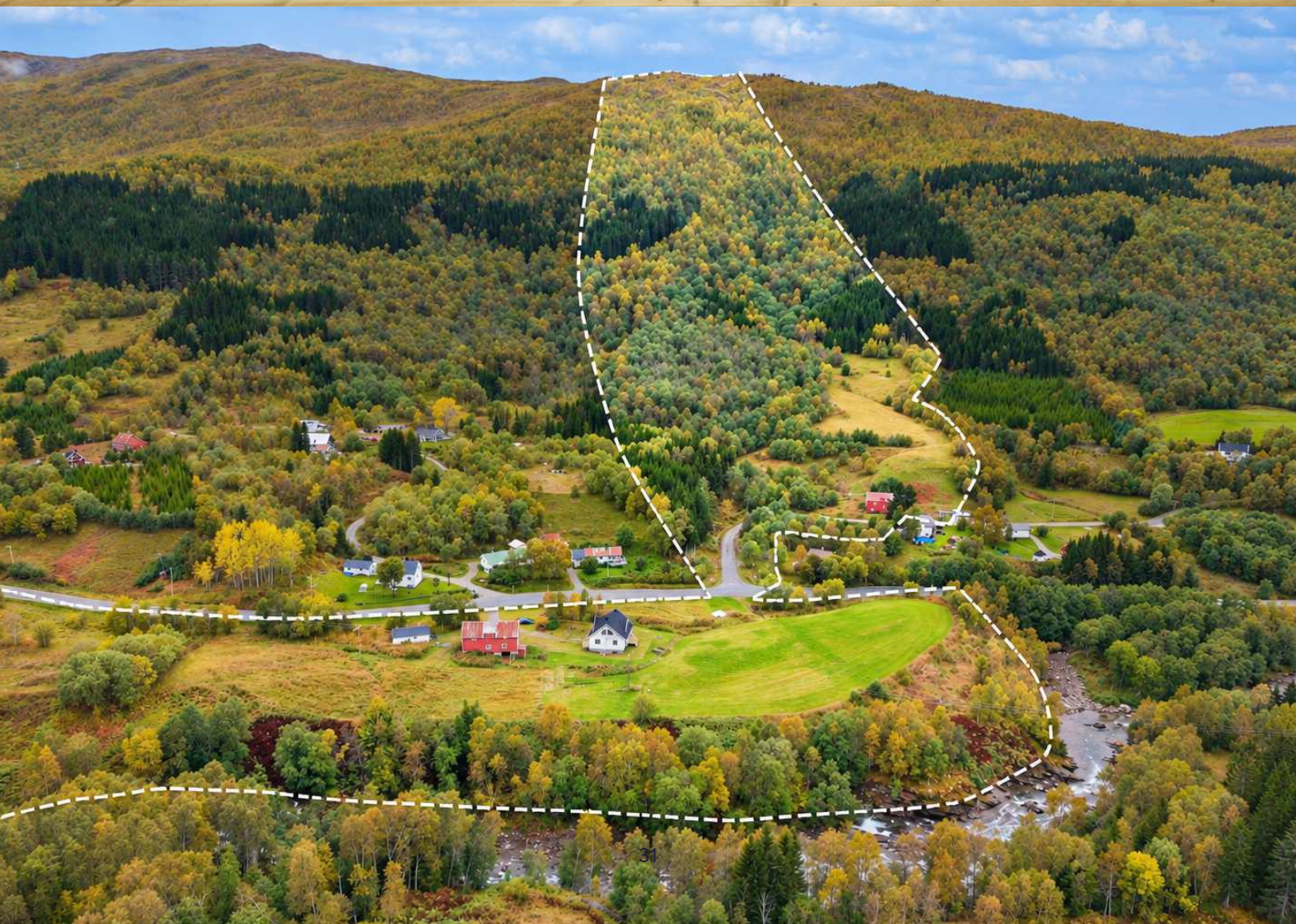












Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1. etasje

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

Plantegning 2. etasje

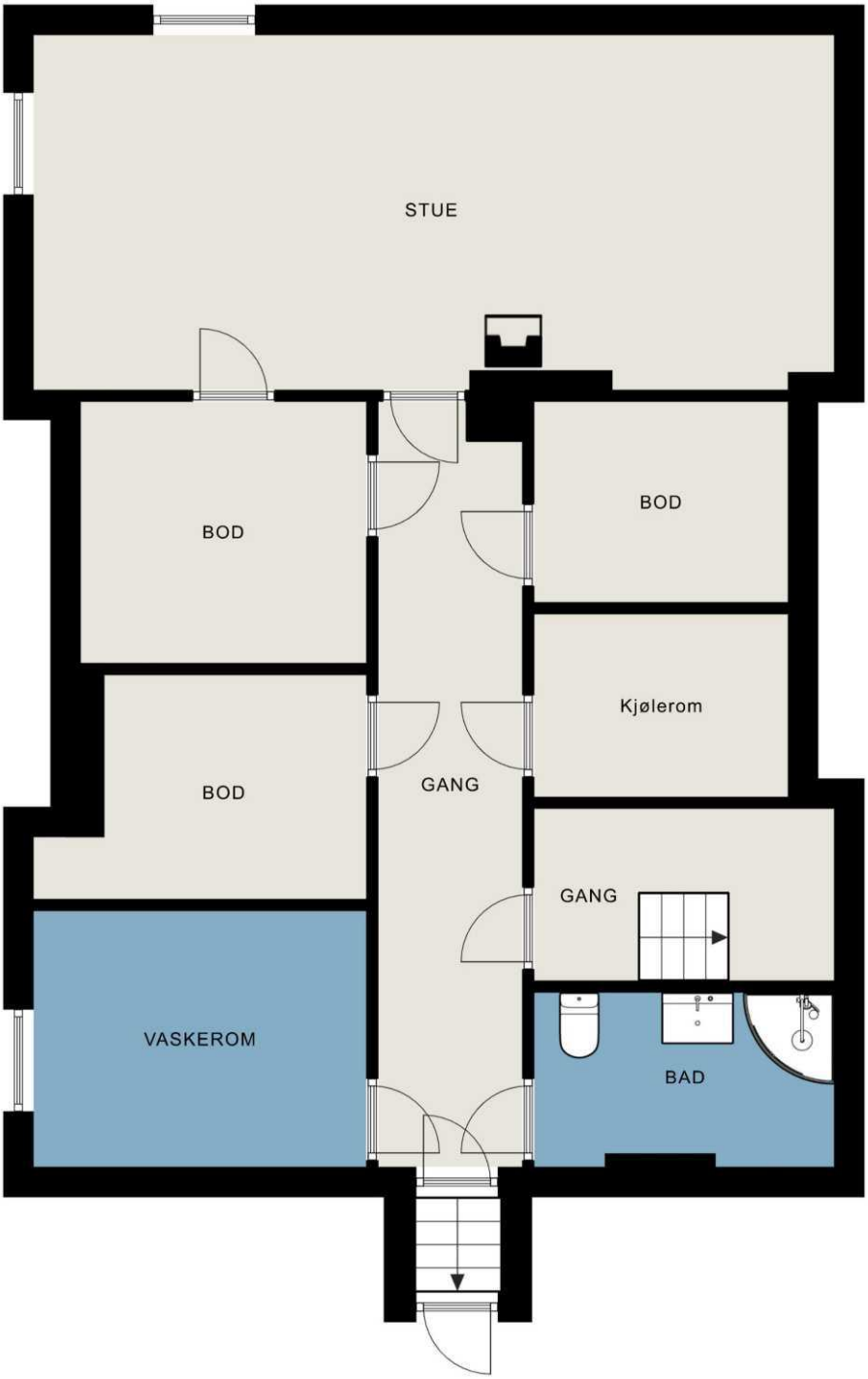


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning loft

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

Plantegning kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning kjeller.

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst tre uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, ref. pkt. 4.2, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Stadsforvalteren har truffet vedtak.

Eier
Jørn Hanssen Dale

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1244
Dato: 10.07.1950
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3577
Dato: 27.07.1973
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1502
Dato: 02.04.1975
Bestemmelse om bruksrett
AV 0.5 DA GRUNN TIL TØMMING AV AVFALL

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1970
Dato: 29.04.1975
Bestemmelser om grunnavståelse til veglys
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 391
Dato: 25.01.1977
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Jordskifte
Dagboknr.: 313826
Dato: 18.04.2008
Avklaring av jakt- og fiskerett med bruksordningsregler
Pliktig medlemskap i Skøelva grunneierlag
Sak: 1910-2000-0001 Sør-Troms jordskifterett
Sak: 2900-2006-0003 Hålogaland jordskifteoverrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Borett
Dagboknr.: 900035
Dato: 18.02.1935
RETTIGHETSHAVER:
PEDERSEN NORA OG MAGNHILD SAMT SEVALDSEN MARLY

Rettsbok
Dagboknr.: 900303
Dato: 05.11.1923
Grensegangssak

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1467
Dato: 31.08.1951
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 602
Dato: 06.02.1974
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 5968
Dato: 06.10.1982
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 969470
Dato: 01.12.2008
Bestemmelse om brønn.

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 702364
Dato: 05.09.2011
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1951
Dato: 17.07.1951
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 2302
Dato: 11.07.1969
Vegvesenets betingelser vedtatt

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Ifølge grunnboksutskrift for eiendommene foreligger det tinglyste heftelser og servitutter som omfatter borett, vannledning, vannbrønn, telefon-/teleledninger, vegrett/bruksrett, beiterett, areal til avfallshåndtering, grunnavståelse til veglys og forhold knyttet til veggrunn. Det er også registrert jordskifte vedrørende jakt- og fiskerett, med tilhørende bruksordningsregler og pliktig medlemskap i grunneierlag. Eiendommen er en eldre grunneiendom hvor det over tid er fradelt flere eiendommer, og det er registrert målebrev i forbindelse med veggrunn. Eiendommen har også blitt omnummerert som følge av kommuneendringer.

Utdrag fra heftelser/servitutter:
Eiendommen har pliktig medlemskap i Skøelv Grunneierlag. Gnr. 33 bnr. 8 har 0,1% andel i lagets jakt og 0,9% andel i lagets fiske. Gnr. 33 bnr. 11,28 har 0,9% andel i lagets jakt og 1,3% andel i lagets fiske. Dette iht. lagets vedtekter. Alle tre eiendommene har andel i felles fiskerett på gnr. 33 i Skøelva, fordelt etter skyldøre. Alle tre eiendommene har også andel i felles jaktrett på gnr. 33 sin utmark. 33/8 har en særskilt fiskerett ved «Fossan»: eier av 33/8 har førsterett til én aktiv stang/fiskekort på denne strekningen, og det er egne regler som begrenser antall fiskere og salg av kort der.

Eiendommen Nystad har tilhørende jakt- og fiskerettigheter som representerer en vesentlig del av bruksgrunnlaget. Rettighetene omfatter elgjakt gjennom organisert elgvald, småviltjakt på egen grunn, samt fiskestatus regulert gjennom avtale med grunneierlag. Nystad inngår i Skøelv elgvald, hvor det årlig tildeles fellingskvote. Som eiendom i valdet har Nystad rett til deltakelse og mottar kjøttandel basert på proporsjonal arealfordeling. Dokumentert utbetaling fra Skøelv Grunneierlag viser inntekt på 1.920 kroner for elgjakt og fiske kombinert, hvilket bekrefter at rettighetene oppnår faktisk markedsverdi. Eiendommen gir mulighet for småviltjakt på egen grunn, herunder rype, jerpe og mindre pels- og fuglevilt.

Fiskerettigheter er formalisert i 2025 med varighet til 2035. Avtalen gir Skøelv Grunneierlag rett til drift av laksefiskanlegg med tilhørende installasjoner på eiendommen. Kompensasjonen er fastsatt til 100 kroner per kilo fisk årlig, med utgangspunkt om cirka 10 kilo fisk som grunnlag, hvilket sikrer beregnet og stabil inntektsstrøm. Kostnaden til grunneierkort utgjør 504 kroner i 2026, en rimelig bruksavgift i forhold til oppnådd verdi. Den ti år lange avtaleperioden gir forutsigbarhet og sikkerhet for inntektsforholdene. Denne skriftlige avtalen er datert 10.05.2025, men er ikke tinglyst i grunnboken.

Jakt- og fiskerett, samt pliktig medlemskap i Skøelva grunneierlag følger av tinglyst jordskiftedokument datert 18.04.2008 som kan forelegges ved henvendelse til megler. I dokumentet finnes også vedtekter for grunneierlaget.

Gnr. 33 bnr. 11 har avgitt vannrett til gnr. 33 bnr. 53. Dette følger av tinglyst dokument datert 05.09.2011, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Gnr. 33 bnr. 11 har også avgitt vannrett til gnr. 33 bnr. 60. Det er felles brønn for eiendommene 33/11, 33/8, 33/53 og 33/60. Dette følger av tinglyst dokument datert 01.12.2008, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gnr. 33 bnr. 39 har rett til å legge vannbrønn og vannledning på/over blant annet gjeldende eiendom (33/11), samt rett til fremtidig vedlikehold av anlegget. Dette følger av tinglyst dokument datert 06.10.1982, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gnr. 33 bnr. 8 har avstått nødvendig veggrunn for nødvendig fremkomst til Skøelv Kirkegård på 33/46. Dette følger av tinglyst dokument datert 25.01.1977, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Gnr. 33 bnr. 8 har videre gitt 33/46 rett til å disponere ca. 0,5 dekar grunn for tømming av avfall, til bruk for kirkegården. I dette inngår også rett til å benyttes adkomstveg mellom kirkegården og tømmeplassen. Dette følger av tinglyst dokument datert 02.04.1975, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommene (33/8, 33/11 og 33/28) har avgitt rett til Skøelvdal veglys A/L for oppføring og vedlikehold av veglys over eiendommene. Dette følger av tinglyst dokument datert 29.04.1975, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gnr. 33 bnr. 11 har gitt Televerket rett til å plassere på eiendommen; kabelgrøft i innmark og skog. Dette følger av tinglyst dokument datert 06.02.1974, som følger vedlagt i salgsoppgaven. Gnr. 33 bnr. 8 har gitt Televerket rett til å plassere på eiendommen; kabelgrøft i innmark. Dette følger av tinglyst dokument datert 27.07.1973, som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger en tinglyst borett på 33/8. Den gamle tinglyste heftelsen er datert 18.02.1935, og kopi av denne følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at følgende tinglyst heftelse ble forsøkt innhentet, men ikke funnet i Kartverkets arkiv: Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst dato 17. juli 1951, dagboknr. 1951. Megler har av denne grunn ikke fått kontrollert innholdet i heftelsen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Tinglyste dokumenter tilknyttet eiendommenes grunndata, slik som registrering av grunn og målebrev, kan forelegges ved henvendelse til megler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 10-09-2026 av Anders Killie Solli i Bratakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Landbrukstakst med tilstandsrapport datert 10.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 31.08.2026
- Energiattest datert 31.08.2026
- Bygningstegninger bolig datert 24.03.1982
- Midlertidig brukstillatelse bolig datert 10.05.1983
- Bygningstegninger garasje datert 28.09.1995
- Matrikkelrapport datert 11.06.2026
- Grunnkart datert 11.06.2026
- Kommuneplankart datert 11.06.2026
- Tinglyste heftelser/servitutter
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

SKØELVDALEN 212

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøelvdalen Gårdselva — 1 min
Linje 120, 325 — 0 km

Bardufoss lufthavn — 30 min

SKOLER

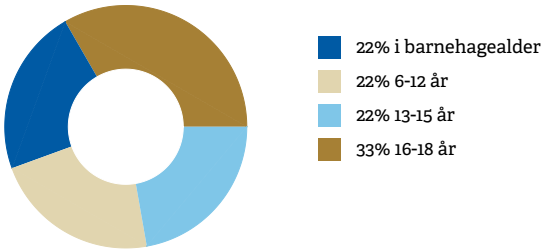
Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.) — 9 min
126 elever, 11 klasser — 7.4 km

Sørreisa barneskole (1-7 kl.) — 9 min
260 elever, 21 klasser — 7.4 km

Senja vgs. Finnfjordbotn — 23 min
270 elever, 11 klasser — 21.7 km

Nordborg videregående skole — 28 min
150 elever, 7 klasser — 25.6 km

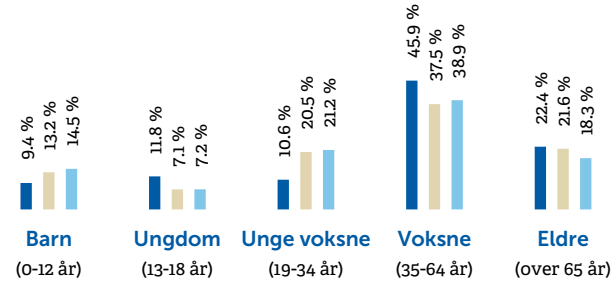
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skøelvdal	89	61
Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørkli private barnehage (0-4 år) — 3 min
11 barn — 2.7 km

Brekka barnehage (1-5 år) — 7 min
58 barn — 5.5 km

Gjerdsletta barnehage (1-5 år) — 10 min
62 barn — 8.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sørreisa — 8 min
Post i butikk, PostNord — 7.3 km

Rema 1000 Sørreisa — 9 min
PostNord — 7.5 km

SPORT

Skøelv skole — 3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball — 2.7 km

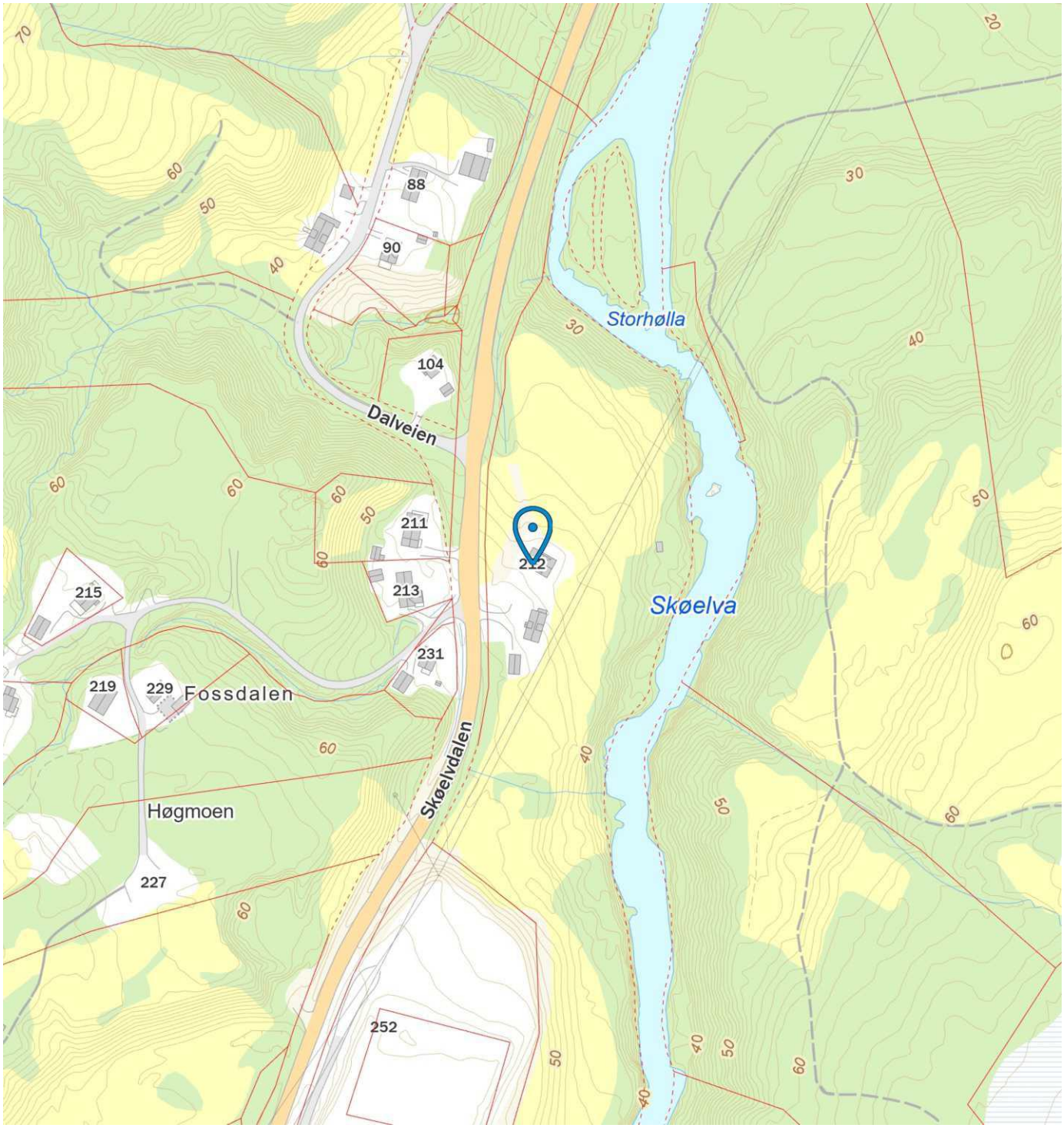
Skøelv stadion — 3 min
Ballspill, fotball — 2.8 km

Feel24 Sørreisa — 8 min

Sørreisa Tøy & Bøy — 8 min

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





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

Norsk takst

Verditakst for landbrukseiendom

Nystad

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA

SØRREISA kommune

gnr/bnr 33/11, 33/28, 33/8

Markedsverdi
3 500 000



Befaringsdato: 05.08.2026 Rapportdato: 11.09.2026 Oppdragsnr.: 20060-2211 Referansenummer: OV1821

Autorisert foretak: BRATAKST AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli Vår ref: Anders Killie Solli

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

Gyldig rapport
11.09.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33- Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendomsbeskrivelse
Eiendommen Nystad omfatter gnr./bnr. 33/8, 33/11 og 33/28 i Sørreisa kommune og har et samlet areal på ca. 585 dekar. Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom med våningshus, to eldre fjøsbygninger og to garasjer. Arealgrunnlaget består av ca. 36 dekar jordbruksareal, 227 dekar produktiv skog, 222 dekar uproduktiv skog samt øvrig utmark og bebygd areal. Eiendommen ligger i LNFR-område og er underlagt jordlovens bestemmelser om driveplikt og deling. Eiendommen er konsesjonspliktig, og ved fritt salg kan det bli fastsatt boplikt som vilkår for konsesjon. Eiendommen oppfyller ikke arealkravene til odelsjord.

Jordbruksarealene er lett tilgjengelige og har i utgangspunktet tilfredsstillende arrondering for maskinell drift. Jordsmonnet er vurdert som moderat til godt egnet for engproduksjon, med gunstige naturlige dreneringsforhold og liten erosjonsrisiko. Arealene har imidlertid vært lite aktivt drevet over tid og har stedvis begynnende gjengroing. Det må derfor påregnes rydding, kontroll av grøftesystemer og eventuelt overflatedyrking eller omlegging før normal agronomisk avkastning kan oppnås. Den dyrkbare marken høstes av et nærliggende gårdsbruk uten formalisert jordleieavtale.

Skogarealene har hovedsakelig høy og middels bonitet, men begrenset adkomst til sentrale deler av skogen reduserer muligheten for lønnsom, profesjonell skogsdrift. Skogen representerer derfor en mer begrenset økonomisk ressurs enn registrert bonitet isolert sett skulle tilsi. Eiendommen har jakt- og fiskerettigheter, herunder deltakelse i elgvald, mulighet for småviltjakt på egen grunn og fiskerettigheter regulert gjennom avtale med grunneierlag. Disse rettighetene gir både bruksverdi og dokumentert økonomisk avkastning.

Eiendommen og bebyggelsen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Dette er en potensiell risikofaktor som kan få betydning for framtidig bruk, utvikling, forsikring og markedsverdi.

Heftelser, servitutter og rettigheter
Det er registrert eldre servitutter knyttet til telefonledninger, vannforsyning, veggrunn, jernbanegrunn og grunnavståelse til veglys. I tillegg foreligger bestemmelser om beiterettigheter mellom eiendommens enheter, jordskifte med regulering av jakt- og fiskerettigheter samt vannrett til brønn på naboeiendom. De fleste rettighetene gjelder vanlig offentlig infrastruktur eller etablerte bruksforhold og vurderes å ha liten til moderat betydning for eiendommens bruk og verdi. Jordskiftet som regulerer jakt- og fiskerettighetene bidrar til å avklare eiendommens rettighetsgrunnlag og er relevant ved verdsettingen av disse ressursene. Samlet sett er det ikke registrert servitutter som vurderes å medføre vesentlige begrensninger for landbruksdriften eller eiendommens markedsverdi.

Bygninger og bruk
Våningshuset er en enebolig oppført i 1982 over kjeller, hovedetasje og loft, med samlet internt bruksareal på 238 m². Boligen benyttes til boligformål. Det er utført enkelte nyere arbeider, blant annet ny taktekking og rehabilitering av deler av kjelleren i 2025. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av bad og kjellerstue. Disse rommene er godkjent som henholdsvis bod og bod/disponibelt rom, og bruksendringen er ikke dokumentert godkjent. Nærmere opplysninger om boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen har to eldre fjøs-/låvebygninger. Fjøset på Dale har et registrert bruttoareal på ca. 114 m², mens fjøset på Nystad har et registrert bruttoareal på ca. 98 m². Begge bygningene er oppført med tradisjonelle trekonstruksjoner og benyttes i dag hovedsakelig til lagring. Bygningene har begrenset driftsrelevans for moderne landbruksdrift og bærer preg av høy alder.

Garasjen på Nystad er oppført i 1995 og har et registrert bruttoareal på ca. 39 m². Bygningen benyttes til parkering og lagring. Garasjen er oppført større enn det som fremgår av godkjente tegninger. Garasjen på Dale har et registrert areal på ca. 18 m² for den delen som inngår i eiendommen. Bygningen har jordgulv og ringmur av betong og benyttes til lagring. Kun den ene halvdelen av garasjen tilhører denne eiendommen, mens den andre halvdelen tilhører tilgrensende eiendom.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	36,2	3 156	114 250
Skog	226,9	322	73 005
Uproduktiv skog og utmark	221,0	100	22 100
Jakt og fiske			95 000
Driftsbygninger			410 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 800 000
Eiendommens totale verdi			**3 514 355**

Mandat

Landbrukstakstingen gjelder eiendommen Nystad, gnr./bnr. 5526-33/8, 11 og 28, Sørreisa kommune. Taksten skal etablere eiendommens markedsverdi under forutsetning om at eiendommen selges i et åpent og fritt marked. Ved vurderingen er det tatt hensyn til konsesjonslovens § 9, prisregulering, jordlovens § 12 og øvrige relevante regelverkskrav.

Vurderingen omfatter alle jordbruksarealer (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), all produktiv og uproduktiv skog, utmark og andre arealer, våningshus, driftsbygninger og tilleggsbygninger, samt jakt- og fiskerettigheter tilknyttet eiendommen.

Landbrukstaksten bygger på:

- Matrikkeldata og bygningsregistreringer
- Arealklassifisering og arealdata fra NIBIO (AR5)
- Grunnboksdata vedrørende heftelser og servitutter
- Befaring av eiendommen
- Tilgjengelige markedsdata og sammenligninger
- Faglige vurderinger iht. EVGN 4 (EVS 2025)

Boligens tekniske tilstand og verdirelevante forhold beskrives i egen tilstandsrapport. Disse forholdene inngår i vurderingen av boligens verdi i landbrukstaksten.

Forbehold og presiseringer:
Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring.

Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann. Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier eller eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert ut fra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått. Takstingeniør beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år. Takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var gjeldende på den datoen verditaksten ble underskrevet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.8.2026			Anders Killie Solli	Takstingeniør
			Jørn Hanssen Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	33	11	0	0	349154,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Vedlegg

Hjemmelshaver

Dale Jørn Hanssen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	33	28	0	0	192871,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Dale Jørn Hanssen

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	33	8	0	43275,1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

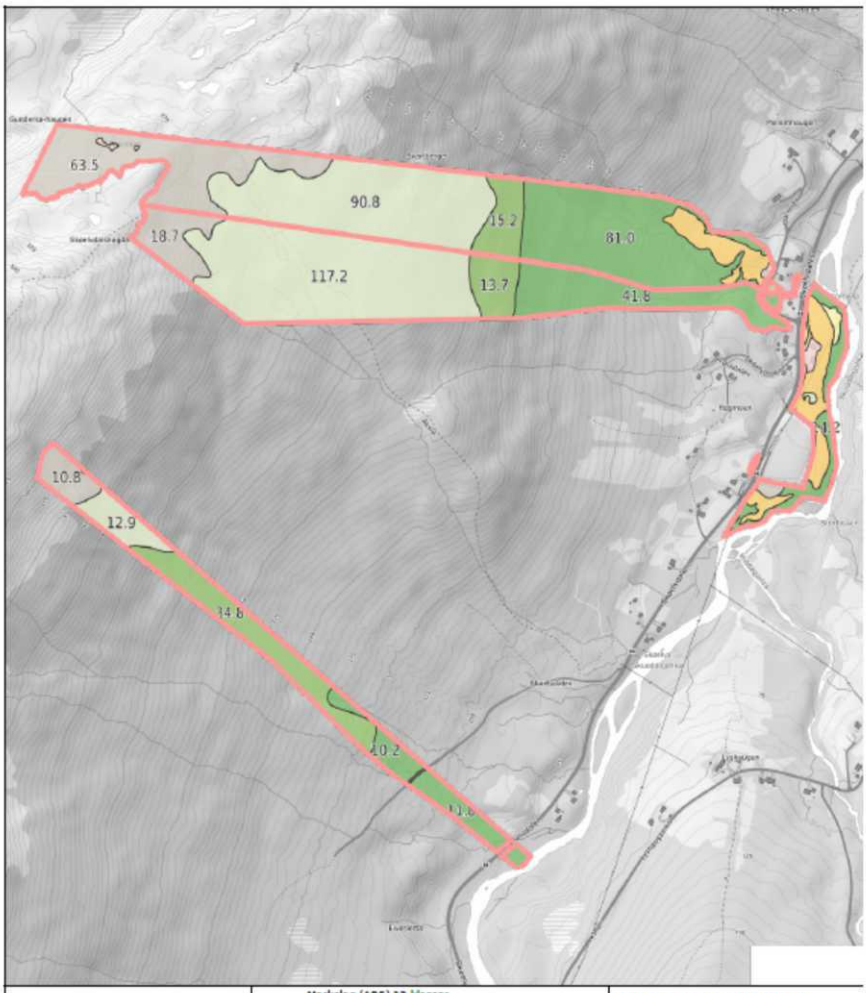
Hjemmelshaver

Dale Jørn Hanssen

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33- Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
FINNSNES 9307

Arealgrunnlag



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.08.2026 07:22
Eiendomsdata verifisert: 05.08.2026 07:22

GÅRDSKART 5526-33/28/0
Tilknyttede grunneiendommer:
33/28/0-33/8/0-33/11/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (ARS) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	34.2	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.7	35.9
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	162.8	
Skog av middels bonitet	64.1	
Skog av lav bonitet	0.0	226.9
Uproduktiv skog	222.1	
Myr uten skog	0.0	
Åpen jorddekt fastmark	1.9	
Åpen grunnlendt fastmark	94.8	318.8
Bebygd, samf., vann, bre	3.7	
Ikke kartlagt	0.0	3.7
Sum	585.3	585.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen Nystad ligger i LNF-område ifølge Sørreisa kommunes arealplan. Ifølge kart på hjemmesidene til Sørreisa kommune ligger eiendommen i dagens arealdel i kommuneplanen i LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Dette betyr at eiendommen er klassifisert som landbrukseiendom og er underlagt jordlova § 8 med driveplikt og § 12 som regulerer jordbruksarealet.

Det er angitt flere hensynssoner som gjelder for deler av eiendommen. Disse hensynssonene har betydning for mulig bruk og utvikling av eiendommen.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Siden eiendommen hverken har mer enn 35 daa full- og overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog, oppfyller den ikke definisjonen av odelsjord.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa.

Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar.

Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrkbare mark høstes av nærliggende gårdsbruk. Det er ingen formalisert jordleieavtale slik at dagens avtale er å anse som en tjeneste hvor eier får sine arealer høstet og driftet vederlagsfritt mot at den som utfører arbeidene utnytter ressursene vederlagsfritt. Dette er en normal fremgangsmåte i regionen hvor begge parter tjener på løsningen.

Kommentar til grunnboksbladet

Hjemmelsforhold:Alle tre enhetene (Nystad gnr. 5526-33/8, Dale gnr. 5526-33/11, og Bakkemo gnr. 5526-33/28) er eid av Jørn Hanssen Dale, bosatt på Barduvegen 19, 9012 Tromsø. Eier er registrert som hjemmelsehaver på alle enheter.

Servitutter og betingelser – praksisorientert gjennomgang:

1. Televerket (telefonledninger)
   - Registrert på både 33/8, 33/11 og muligens andre enheter
   - Innebærer rett for Televerket til å etablere og vedlikeholde telefonledninger over eiendommen
   - Praktisk betydning: Liten. Moderne telekommunikasjon er normalt underjordisk eller kablet; dette er en eldre rett som sjelden utøves aktivt. Påvirker ikke bruk eller verdi.
2. Vannledningsselskapet (Vevsenet) – betingelser
   - Registrert på flere enheter (1951/1951-1/80, 1969/2302-1/80)
   - Betingelser fra vannledningsselskapet vedtatt
   - Praktisk betydning: Liten til moderat. Vanlig for eiendommer med vannforsyning. Betingelsene regulerer normalt vannforsyning fra offentlig nett og påvirker ikke drift eller verdi negativt.
3. Jordskifte og beiteretter (1951/1467-serien)
   - Bestemmelser om beiterett mellom enhetene (5526-33/8, 33/11, 33/28)
   - Jordskiftereferanse 2008/313826-2/200 omfatter jakt- og fiskerett med bruksordningsregler
   - Praktisk betydning: Moderat til vesentlig. Dette angår grensegang og beiterettigheter mellom de tre eiendommenes deler. Jordskiftet fra 2008 har regulert jakt- og fiskerettigheter formelt, noe som er relevant for kapitalisering av disse rettighetene i verdisettingen.
4. Vegbestemmelser (1975/1502-2/80, 1977/391-1/80)
   - Bestemmelser om veggrunn og jernbanegrund
   - Regulering av areal i forbindelse med veg/jernbaneutbygging
   - Praktisk betydning: Liten til moderat. Vanlig bestemmelse hvor deler av eiendommen kan være brukt til vegformål. Påvirker ikke vesentlig bruk eller verdi dersom arealene allerede er klassifisert som vegareal.
5. Erklæringer om grunnavsetelse til veglys (1975/1970-1/80)
   - Bestemmelse om bruk av grunnareal til lysmaster
   - Praktisk betydning: Liten. Vanlig forhold som normalt ikke påvirker landbruksdrift eller verdi.

SAMLET VURDERING – HEFTELSER OG RETTIGHETER
Betydning for eiendommens verdi og utnyttelse: MODERAT
Eiendommen har flere registrerte servitutter og betingelser, men de fleste er standard forhold knyttet til offentlig infrastruktur (veg, vann, telekommunikasjon) eller interne beiteretter mellom deler av driftsenheten. Ingen av forholdene synes å representere vesentlige begrensninger for landbruksdrift eller markedsverdi.

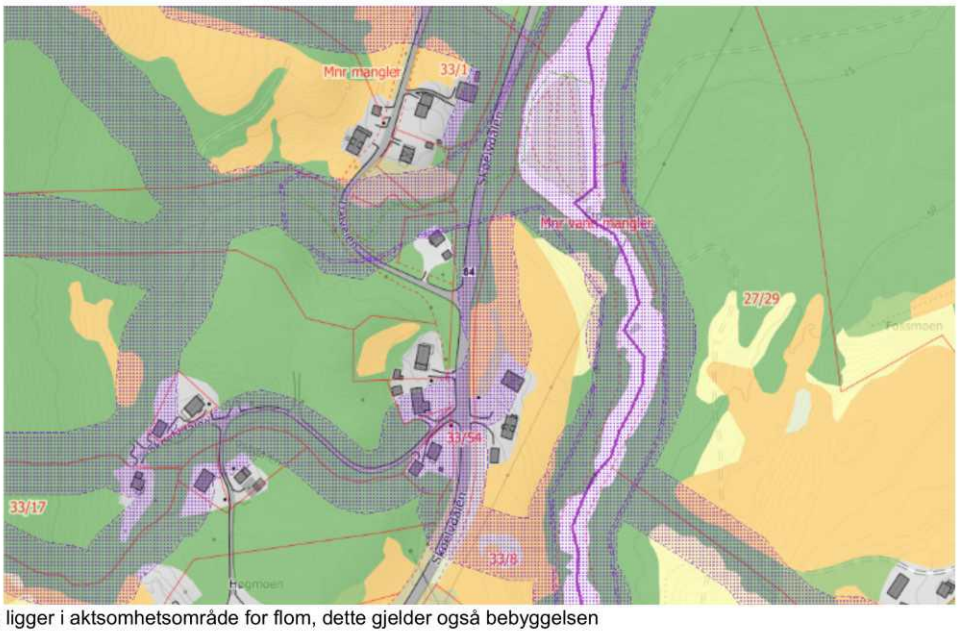
Det mest relevante forhold er:

- Jordskiftereferansen fra 2008 som regulerer jakt- og fiskerettigheter formelt, noe som er positivt for verdsetting av disse rettighetene.

Ingen vesentlige risikofaktorer identifisert. Servituttene påvirker ikke verdsetningen negativt.

Generelt om eiendommen

Flom ☑ Ja ☐ Nei



Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom, dette gjelder også bebyggelsen

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	34,2 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	1,7 daa	**35,9 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	162,8 daa	
Skog av middels bonitet	64,1 daa	
Skog av lav bonitet		**226,9 daa**
Uproduktiv skog	222,1 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	1,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	94,8 daa	**318,8 daa**
Bebygd, vann, bre	3,7 daa	
Ikke klassifisert		**3,7 daa**
Sum		**585,3 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	34,5	Nei		130	4 485
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	1,7	Nei		50	85
Sum jordbruksareal	**36,2**				**4 570**
				Verdi	**114 250**

Opplysningkilder, beskrivelse

NIBIO har foretatt jordsmonnkartlegging av deler av Nystad sine dyrkede arealer. Kartleggingen dekker et valgt område hvor 9,1 daa er jordsmonnkartlagt. Kartleggingen omfatter fulldyrka jord og delvis overflatedyrka jord og gir detaljer om jordtyper, ressurskvalitet, tekstur og naturlige begrensninger.

Jordressurskvalitet
Samlet ressursvurdering av de kartlagte arealene viser at 3,2 daa (35,5 %) er klassifisert som gode jordressurser, mens 5,9 daa (64,5 %) har middels gode jordressurser. Jordsmonnet på Nystad er således av moderat til god kvalitet. Rundt en tredel av arealene har gode ressurser som er velegnet for kornproduksjon og eng, mens to tredeler har middels gode ressurser som egner seg godt for eng og beite eller kornproduksjon med normale forventninger til avling. Samlet sett indikerer dette at eiendommen er godt egnet for ordinær jordbruksdrift uten særlige kvalitetsbegrensninger.

Dominerende jordsmonntyper
Kartleggingen identifiserer to hovedtyper jordsmonnklassifisering. Podzol utgjør 5,9 daa (64,5 %) og er den dominerende jordtypen på arealet. Dette er en typisk podzolert jord som er vanlig i Nord-Norge, karakterisert ved at mineraljord ligger under et svakt utviklet humuslag med organisk akkumulasjon. Umbrisol utgjør 3,2 daa (35,5 %) og er en selvdrenert mineraljord med organisk overflatesjikt, som indikerer jord med høyt organisk innhold i overflaten. Begge jordgrupper er velegnet for jordbruk under norske forhold.
Når det gjelder tekstur og kornsammensetning, dominerer grusholdig siltig sand, sandig silt og silt på 5,9 daa av arealene. Denne teksturen inneholder 40–80 % grovt materiale (grus og stein) ned til 100 centimeters dyp, noe som gir naturlig god drenering, men også relativt høyt innhold av grus. Det gjenstående arealet på 3,2 daa har organisk overflatesjikt over mineraljord, noe som indikerer bedre strukturegenskaper og høyere fruktbarhet på grunn av det organiske innholdet. Humusprofilen er således variabel, noe som er normalt for dyrka jord i Nord-Norge. Arealet trenger ordinær humusoppbygning gjennom gjødselbruk og vanlig dyrkingspraksis, men organisk innhold er tilstrekkelig for vanlig dyrking.

Naturlige dreneringsforhold og erosjonsrisiko
Hele det kartlagte arealet på 9,1 daa er klassifisert som selvdrenert, noe som betyr at jordsmonnet naturlig avgir overflødig vann. Dette er en positiv faktor for jordbruksbruk, da det gir mulighet for maskinell bearbeiding stort sett hele året og reduserer risikoen for stagnasjon og rotknekksjukdom. Dreneringsforholdene er således optimale og representerer ingen begrensning for driften.
Erosjonsrisikoen på hele arealene er klassifisert som liten under normal høstpløying. Kartleggingen viser at erosjon således ikke er en begrensingsfaktor for driften på eiendommen. Dette skyldes kombinasjonen av selvdrenert jord uten vannstagnasjon, naturlig vegetasjonsdekke som beskytter jordoverflaten, og moderate helninger som gjennomsnittlig ligger på 6–8 %.

Begrensninger og praktisk betydning
Den mest begrensende jordegenskapen på 64,5 % av det kartlagte arealet er naturlig forekomst av grus og stein, mens organiske jordlag utgjør den mest begrensende faktoren for de resterende 35,5 %. Steininnholdet er imidlertid typisk for områder i Nord-Norge og representerer ikke en vesentlig hindring for moderne maskinell dyrking. Med vanlig dyrkingspraksis og vedlikehold av steinsamling håndteres dette relativt enkelt. Organisk overflatesjikt på deler av arealet er derimot en positiv faktor som støtter avlingspotensialet.

Konklusjon – Jordsmonn og verdi
Jordsmonnet på Nystad er moderat til godt egnet for landbruk. Jordtypene som Podzol og Umbrisol er normale og forventet for regionen og representerer solid driftsmessig grunnlag. Dreneringsforhold er optimale, erosjonsrisiko er liten, og steininnholdet er håndterbart. Jordsmonnet opprettholder normal jordbruksproduktivitet og påvirker ikke verdivurderingen av eiendommen negativt. Området er godt egnet for fortsatt landbruksdrift med engproduksjon.

Generelt inntrykk av jorden er at eiendommens dyrkede jordbruksarealer vurderes å være lett tilgjengelige for drift med moderne landbruksmaskiner, både når det gjelder arrondering og adkomst. Arealenes beliggenhet og terrengforhold tilsier at de i utgangspunktet er godt egnet for ordinær jordbruksdrift innenfor sitt arealklassifiserte produksjonsgrunnlag.

Det fremgår imidlertid at det over flere år ikke har vært etablert formelle leieavtaler, og den faktiske driften har vært begrenset. Som følge av dette vurderes jordbruksarealene å ha et oppgraderingsbehov før normal agronomisk avkastning kan oppnås. Manglende kontinuerlig drift har medført redusert kulturtilstand, noe som vil påvirke både avlingsnivå og driftsmessig effektivitet.

Arealene fremstår med redusert kvalitet, og det er observert begynnende gjengroing med kratt og buskvegetasjon. For å gjenopprette tilfredsstillende beitekvalitet må det påregnes ryddingstiltak. Der vegetasjonen er dominert av torv- og ugrasarter, kan det være behov for overflatedyrking eller full omlegging, avhengig av tilstand og ønsket bruksnivå.

Langvarig manglende aktiv drift vurderes også å kunne ha hatt negativ innvirkning på eksisterende grøftesystemer. Det må derfor påregnes kontroll av dreneringstilstanden, og eventuell rehabilitering eller nygrøfting kan være nødvendig for å sikre tilfredsstillende bæreevne, driftsforhold og produksjonsevne på arealene.

Samlet sett vurderes jordbruksarealene å ha et produksjonspotensial i tråd med registrert arealklassifisering. Verdsettelsen er gjort etter

avkastningsprinsippet, i samsvar med føringer i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	221,0	**Verdi pr. daa**	100	**Sum verdi**	Kr. 22 100
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	162,8	350	56 980		
Skog av middels bonitet	64,1	250	16 025		
Skog av lav bonitet					
Sum	**226,9**		**73 005**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 73 005**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 95 105**

Opplysningskilder, beskrivelse

Nystad har betydelige skogarealer som utgjør en vesentlig del av eiendommens ressursgrunnlag. Samlet er det registrert 453,9 daa skog fordelt på produktiv skog og uproduktiv skog. Skogarealet er klassifisert på grunnlag av NIBIO AR5 arealdata (verifisert 05.08.2026) og Skogverkets bonitetsklassifisering, som angir skogenes produksjonspotensial. Vurderingen av skogverdien baserer seg på skogens alder, tilvekst og erfaringstall for boniteten, samt en realistisk vurdering av adkomst og driftsmuligheter.

Bonitetsfordeling og produktiv skog
Det produktive skogarealet på eiendommen utgjør til sammen 226,9 daa. Dette fordeler seg på skog av høy bonitet med 162,8 daa og skog av middels bonitet med 64,1 daa. Det er ikke registrert skog av særs høy bonitet eller skog av lav bonitet på eiendommen. Skogene er således gjennomgående av god til middels produktivitet for regionen når det gjelder botaniske forhold.
Skogen av høy bonitet på 162,8 daa ville under normale driftsforhold representere det beste produktive skogarealet, med tilvekst som indikerer tilstrekkelig jordsmonnsdybde og næringstilgang. Skogen av middels bonitet på 64,1 daa har lavere produksjonspotensial, men ville også under normale forhold kunne opprettholde ordinær skogsbruksdrift. Imidlertid må disse teoretiske potensialer vurderes opp mot de praktiske adkomst- og driftsbetingelser som foreligger.

Adkomst og driftsmuligheter
En sentral faktor i vurderingen av skogverdien er eiendommens adkomstforhold. Nystad har svært begrenset adkomstvei til de sentrale skogarealer. Dette medfører at profesjonelt og lønnsomt tømmeuttak ikke er praktisk mulig under normale forhold. Deler av eiendommen er utilgjengelig for aktiv forvaltning og hogst på grunn av avstanden fra kjørevei og mangel på gjennomfartsveier som kan tåle tungtransport. Denne begrensningen er en vesentlig faktor som reduserer den realiserte verdien av de teoretisk produktive skogarealer betydelig.

Utmarksteien sør for eiendommens driftsenter har bedre tilkomstmuligheter for uttak av skog.

Verdsetting av skogarealet
På bakgrunn av skogens alder, tilvekst og bonitetsklasse beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved basert på erfaringstall. Stående skog er således beregnet ut fra alder, bonitet og kjente produksjonsnormer for tilsvarende skogtyper. Imidlertid må det legges til grunn at skogen på denne eiendommen vurderes å ikke være av en slik art at profesjonelt uttak er lønnsomt gitt de begrensede adkomstforhold som foreligger.

Driftskostnader for skogbruk inkluderer betydelige utgifter til planting, vedlikehold, tynning og ikke minst transport av tømmeret til marked. For Nystad vil transportkostnadene være vesentlige på grunn av lang avstand fra kjørevei. Slike driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien betydelig og gjør at eventuelle inntekter fra tømmersalg blir minimale etter kostnadsdekning.

Kapitalisering av skogarealene er foretatt med en rente på 4 % i henhold til Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrivet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket. Valg av 4 % er standard for norsk landbrukstaksering og reflekterer avkastningskravet til kapitalinvesteringer i skogbruk.

Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår før hogsting og salg av tømmeret kan finne sted. Kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont, noe som medfører at nåverdien av fremtidige inntekter blir relativt beskjeden. For Nystad sitt vedkommende gjør kombinasjonen av lang omløpstid, begrensede driftsmuligheter og høye transportkostnader at den kapitaliserte verdien av skogarealet blir vesentlig lavere enn det boniteten teoretisk skulle tilsi.

Uproduktiv skog og utmark
Utenom de produktive områdene finnes 222,1 daa uproduktiv skog. Dette er skog som ikke oppfyller definisjonen av produktiv skog (tilvekst under 100 liter per dekar per år) og omfatter typisk fjellskog, elvedalskog og skog på myr. Disse områdene har begrenset

kommersielt tømmerpotensial og bidrar ikke til verdsettingen basert på skogproduksjon. Arealet kan imidlertid ha verdi for friluftsliv, naturvern og som utmarksressurser for bær og sopp.

Konklusjon – Skog og verdi
Skogarealet på Nystad har teoretisk god til middels bonitet, men de praktiske adkomst- og driftsbetingelser gjør at profesjonell skogbruksdrift ikke er lønnsom. Med svært begrenset adkomstvei og deler av eiendommen som er utilgjengelig for aktiv forvaltning, må skogverdien vurderes vesentlig lavere enn boniteten alene ville tilsi. Verdien baseres på stående skog beregnet ut fra alder, tilvekst og bonitet, diskontert med 4 % kapitalisering for å gjenspeile lange omløpsperioder og høye driftskostnader. Samlet sett representerer skogarealet således en begrenset økonomisk ressurs for denne eiendommen.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 3 800	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 95 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen Nystad har tilhørende jakt- og fiskerettigheter som representerer en vesentlig del av bruksgrunnlaget. Rettighetene omfatter elgjakt gjennom organisert elgvald, småviltjakt på egen grunn, samt fiskestatus regulert gjennom avtale med grunneierlag.

Nystad inngår i Skøelv elgvald, hvor det årlig tildeles fellingskvote. Som eiendom i valdet har Nystad rett til deltakelse og mottar kjøttandel basert på proporsjonal arealfordeling. Dokumentert utbetaling fra Skøelv Grunneierlag viser inntekt på 1.920 kroner for elgjakt og fiske kombinert, hvilket bekrefter at rettighetene oppnår faktisk markedsverdi.

Fiskerettigheter er formalisert i 2025 med varighet til 2035. Avtalen gir Skøelv Grunneierlag rett til drift av laksefiskanlegg med tilhørende installasjoner på eiendommen. Kompensasjonen er fastsatt til 100 kroner per kilo fisk årlig, med utgangspunkt om cirka 10 kilo fisk som grunnlag, hvilket sikrer beregnet og stabil inntektsstrøm. Kostnaden til grunneierkort utgjør 504 kroner i 2026, en rimelig bruksavgift i forhold til oppnådd verdi. Den ti år lange avtaleperioden gir forutsigbarhet og sikkerhet for inntektsforholdene.

Eiendommen gir mulighet for småviltjakt på egen grunn, herunder rype, jerpe og mindre pels- og fuglevilt. Denne jakten er primært rekreasjonsmessig og ikke grunnlag for kommersiell utleie. Den tilføyer imidlertid brukerverdi og attraktivitet.

Jakt- og fiskerettigheter er kapitalisert som del av eiendommens samlede bruksverdi med 7 kroner per dekar av totalt jordbruksareal. Verdisettingen baseres på dokumentert årlig avkastning gjennom elgvaldsdeltakelse, etablerte fiskerettigheter med fastsatt kompensasjonsordning, samt småviltjaktmuligheter. Kapitaliseringsrente på 4 prosent er brukt i henhold til Rundskriv M-4/2004 fra Landbruks- og matdepartementet, som regulerer verdsetting av jakt- og fiskerettigheter på landbrukseiendommer.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn og fundamentering av ukjent type. Eiendommen ligger i lett skrående terreng. Grunnmuren er oppført i lettklinker fra byggeåret 1982. Utvendig fuktsikring og drenering ble opplyst utført som egeninnsats i 2024, og består av knasteplast mot synlige deler av grunnmuren.

Taket har saltaksform med målt takvinkel på cirka 40 grader og er tekket med shingel på taktro. Det er opplyst at tekking ble skiftet i 2025 etter tidligere utettheter og lekkasjer. Arbeidet skal være utført av innleid foretak, og det foreligger kvittering/faktura som dokumentasjon. Takrenner er også fra 2025, mens øvrig takutstyr i hovedsak er fra byggeåret. Taket har blant annet luftelyre, pipebeslag, takstige og takrenner i metall. Kontroll av tak og takutstyr er utført fra bakkenivå, og full nærkontroll har ikke vært mulig da deler av taket mangler takstige og sikker adkomst.

Takkonstruksjonen er et sperretak fra 1982 med kaldloft. Tilkomst til loftet skjer via luker i tak og knevegger. Kontroll er begrenset til tilgjengelige områder rundt inspeksjonslukene da loftet ikke har etablert gangbane.

Ytterveggene er oppført med trekonstruksjon i bindingsverk fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende trekledning. Type vindtetting er ukjent. Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøver der dette har vært tilgjengelig. Vinduene består av malte trevinduer med trelags forseglede glass fra 1982. Kontrollen er utført ved visuell gjennomgang samt funksjonsprøving av et utvalg åpningsbare vinduer. Ytterdørene består av malte heltredører fra byggeåret, mens altandøren er utført som malt tredør med trelags glass.

Eiendommen har en åpen altan oppført i 2025 med impregnerte søyler, dragere og terrassebord. Fundamentene er utført i betong mot ukjent byggegrunn, og rekkverket er av impregnert tre. Altanen har adkomst fra vindfang i 1. etasje samt fra terrengnivå. Det er også en balkong fra byggeåret over innvendig boligrom med adkomst fra soverom mot sør. Balkongen har malt trerekkverk, mens kvaliteten på tettesjiktet er ukjent. Kjellernedgangen er utført i betong og er overdekket med kjellerlem.

Skorstein over tak er fra byggeåret og er vurdert fra bakkenivå og øvrige tilgjengelige observasjonspunkter.

Innvendig har boligen gulv med parkett, laminat, vinylbelegg og betonggulv i enkelte rom. Veggene er i hovedsak kledd med panel eller plater, mens himlingene består av malte plater. Deler av himlingsplatene på loftet er skiftet etter tidligere lekkasje fra taket. Det er utført fuktmålinger i områder med synlige fuktmerker. Planhetsmålinger er gjennomført i kjellerstue og gang i kjelleren, kjøkken og stue i 1. etasje samt gang og soverom mot øst på loftet. Etasjeskillerne i 1. etasje og loftsetasjen består av trebjelkelag. Boligen har tretrapper med repos og innvendige dører av heltre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført radonmåling. NGUs aktsomhetskart angir usikker radonforekomst i området.

Boligen har elementpipe og ildsted. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet. Synlige og tilgjengelige deler er undersøkt ved befaring.

Kjelleren har utforede vegger med asfaltimpregnert papp mot grunnmuren. Deler av kjelleren ble rehabilitert av Polygon i 2025 etter vanninntrengning, mens vaskerom og matbod ikke er opplyst renovert. Det ble utført hulltaking fra bod mot sør den 05.08.2026. Fuktkvoten ble målt til 10,4 vektprosent med Protimeter MMS3.

Badet i kjelleren ble opplyst rehabilitert i 2025 som del av forsikringssak etter vanninnsig i kjelleren. Arbeidet skal være utført av innleid foretak. Rommet har baderomsplater på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Sanitærutstyret består av toalett og dusjkabinett, mens servant og speil ikke var montert på befaringstidspunktet.

Vaskerommet i kjelleren har malte plater på vegger og himling samt betonggulv uten etablert tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin og ventilasjon via ventil eller vindu. Vaskerommet i 1. etasje har våtromstapet på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og eldre plastsluk i gulvet.

Badet på loftet har våtromstapet og baderomsplater på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Sanitærutstyret består av toalett, servant, badekar og dusjplass. Ventilasjon skjer via ventil eller vindu, og det er registrert to plastsluk i gulvet.

Innvendige vannledninger er i hovedsak fra byggeåret og består av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekranen er en eldre spindelventil plassert i vaskerommet i kjelleren. Innvendige avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og består av PP-plastrør.

Boligen har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannsberederen har et volum på cirka 200 liter, står plassert i vaskerommet i 1. etasje og er fra byggeåret. Oppvarming skjer blant annet ved hjelp av en luft-til-luft-varmepumpe produsert i 2022. Det er opplyst at det ikke er utført service på varmepumpen.

Det elektriske anlegget er vurdert innenfor rammene av den forenklede kontrollen som følger av forskriften. En slik kontroll kan ikke avdekke alle feil eller mangler, og det anbefales at det innhentes full kontroll fra registrert elektrovirksomhet dersom det er behov for en nærmere vurdering. Anlegget har både automatsikringer og skrusikringer samt en kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskapet er plassert i vindfanget, og enkelte kurser er beskyttet med jordfeilbryter.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass for hvitevarer og etablert opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk direkte til det fri.

Alle registrerte forhold er vurdert innenfor rammene av en visuell og ikke-destruktiv tilstandsanalyse. Nærmere beskrivelse av bygningsdelene, registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	84			84	
1. etasje	93			93	33
Loft	61			61	2
SUM	**238**				**35**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjølerom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue		
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom		
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 24.03.1982. Avviket består i at bad i kjeller er godkjent som bod på byggegodkjente tegninger.
Kjellerstue er godkjent som bod/disponibel på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Ellers er rommene som er merket "matbod" og "klær" delt opp med skillevegger. Dette er ikke søknadspliktig.

Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen.

Konsekvens
En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Skiftet taktekking
2025: Rehablitering i store deler av kjelleren

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs, Dale



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjnet

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	114,0
SUM BTA	**114**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er oppført som et eldre fjøs-/låvebygg over to plan med tradisjonelle trekonstruksjoner. Grunnmuren er utført i naturstein og støpt betong. Ytterveggene er oppført i grovt bindingsverk og laftekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning som er malt rød.

Taket har saltaksform med opplett i takkonstruksjonen. Taktekningen består hovedsakelig av profilerte stålplater og bølgeplater av eldre dato. Den bærende takkonstruksjonen er utført med kraftige treåser, sperrer og stolper, hvor deler av konstruksjonen består av rundtømmer og grove dimensjoner typiske for landbruksbygninger fra oppføringstiden.

Bygningen har flere vinduer og ventilasjonsåpninger fordelt på veggflater og gavler. Innvendig fremstår bygningen med åpne og synlige trekonstruksjoner, grove bjelkelag og ubrutte romvolumer tilpasset tidligere landbruksdrift. Gulvene består av støpt betong i deler av bygningen, mens øvrige arealer har konstruksjoner av tre.

Fjøsen brukes i dag hovedsakelig til lagring. Bygningen bærer preg av høy alder og tradisjonell utførelse, med konstruksjoner og materialvalg som er typiske for eldre driftsbygninger i landbruket.

Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner ved befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Fjøs, Nystad



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	98,0
SUM BTA	**98**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er oppført som et eldre fjøs-/låvebygg over to plan med tradisjonelle trekonstruksjoner. Grunnmuren er utført i naturstein og støpt betong. Ytterveggene er oppført i grovt bindingsverk og laftekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning som er malt rød.

Taket har saltaksform med opplett i takkonstruksjonen. Taktekningen består hovedsakelig av profilerte stålplater og bølgeplater av eldre dato. Den bærende takkonstruksjonen er utført med kraftige treåser, sperrer og stolper, hvor deler av konstruksjonen består av rundtømmer og grove dimensjoner typiske for landbruksbygninger fra oppføringstiden.

Bygningen har flere vinduer og ventilasjonsåpninger fordelt på veggflater og gavler. Innvendig fremstår bygningen med åpne og synlige trekonstruksjoner, grove bjelkelag og ubrutte romvolumer tilpasset tidligere landbruksdrift. Gulvene består av støpt betong i deler av

bygningen, mens øvrige arealer har konstruksjoner av tre.

Fjøsen brukes i dag hovedsakelig til lagring. Bygningen bærer preg av høy alder og tradisjonell utførelse, med konstruksjoner og materialvalg som er typiske for eldre driftsbygninger i landbruket.

Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner ved befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Garasje, Nystad



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Opplysnig er hentet fra godkjente byggetegninger.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	39,0
SUM BTA	**39**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført som en frittstående, uisolert bygning med plass til én bil. Bygningen er oppført med trekonstruksjoner på støpt betonggulv. Ytterveggene er utført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Den bærende takkonstruksjonen består av synlige takstoler i tre.

Garasjen har leddport i front samt separat gangdør i tre. Innvendig fremstår bygningen med åpne trekonstruksjoner uten innvendige platekledninger eller isolasjon. Det er montert enkelte vinduer som gir dagslys til rommet.

Bygningen benyttes til parkering og lagring. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner ved befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført større enn de godkjente tegningene angir.

Garasje, Dale



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	18,0
SUM BTA	**18**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført som en enkel frittstående bygning, hvor kun den ene halvdelen tilhører denne eiendommen. Den andre halvdelen tilhører tilgrensende eiendom.

Bygningen er fundamentert med ringmur av betong og har jordgulv. Veggkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning og metallplater. Bærekonstruksjoner i hovedsak åpne og synlige. Taket har pulttaksform med enkel trekonstruksjon og er tekket med profilerte takplater.

Garasjen fremstår uisolert og benyttes til lagring. Bygningen har enkel utførelse uten innredede rom eller tekniske installasjoner av betydning. Konstruksjonene består hovedsakelig av eldre trekonstruksjoner med synlige sperrer, stolper og avstivninger.

Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner ved befaring, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Kun den delen av garasjen som tilhører denne eiendommen inngår i takseringsgrunnlaget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 3 500 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**	**4 600 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**4 600 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Fjøs, Dale	1 700 000	1	3	50 000
Fjøs, Nystad	1 500 000	3	3	150 000
Garasje, Nystad	450 000	5	8	200 000
Garasje, Dale	150 000	2	2	10 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**410 000**

Markedsvurdering

Eiendommen Nystad representerer en type eiendom som de senere årene har fått økende interesse i markedet, selv om den tradisjonelle landbruksdriften i regionen er redusert. Etterspørselen kommer i stor grad fra kjøpere som ønsker en kombinasjon av bolig, arealressurser, jakt- og fiskerettigheter samt mulighet for mindre landbruksdrift eller selvberging. For denne typen kjøpere er det ofte kombinasjonen av bolig, livsstil og arealressurser som er den viktigste verdidriveren, fremfor den bedriftsøkonomiske avkastningen i jord- og skogbruket alene.

Eiendommens viktigste verdibærende element er våningshuset. Boligen fremstår som funksjonell og beboelig, og det er gjennomført flere verdibevarende tiltak de senere årene. Taktekking ble skiftet i 2025, dreneringsarbeider er utført i 2024, og deler av kjelleren er rehabilitert etter forsikringssak. Dette bidrar til å redusere risikoen for større umiddelbare investeringer i de mest kostnadskrevende konstruksjonene. Samtidig fremstår boligen med naturlig aldersslitasje, moderniseringsbehov og vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. For en kjøper må det derfor påregnes løpende investeringer og oppgraderinger over tid.

Landbruksarealene utgjør en positiv verdi gjennom muligheten for egen drift, men også fordi jordbruksarealene kan leies ut til aktive gårdsbruk i området. Dyrkajorda er lett tilgjengelig og har et godt produksjonspotensial når nødvendige ryddingstiltak og vedlikeholdsarbeider er gjennomført. Dette gir eiendommen et ressursgrunnlag som mange ordinære boligeiendommer ikke har.

Skogressursene har begrenset kommersiell verdi som følge av adkomstforholdene, men har fortsatt bruksverdi for privat uttak av ved og virke til eget bruk. Samtidig bidrar de betydelige utmarksarealene til eiendommens opplevde kvalitet gjennom rekreasjonsmuligheter, jakt og naturopplevelser. Jakt- og fiskerettighetene vurderes som en særlig positiv faktor. Eiendommen deltar i elgvald, har småviltjakt på egen grunn og etablerte fiskerettigheter med dokumentert avkastning. Slike rettigheter er etterspurte blant kjøpere av større landbrukseiendommer i Midt-Troms og bidrar til å styrke eiendommens attraktivitet.

Driftsbygningene tilfører i begrenset grad økonomisk verdi, men bidrar til eiendommens samlede bruksverdi. Begge fjøsbygningene er eldre og benyttes i dag hovedsakelig til lagring. Bygningene har begrenset driftsrelevans for moderne landbruksdrift og må påregnes betydelige investeringer dersom de skal tas i bruk til aktiv næringsvirksomhet. Særlig fjøset på Dale fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov. Også garasjen på Dale har begrenset standard og verdi. Bygningsmassen representerer derfor i større grad et potensial for lagring og hobbybruk enn et etablert grunnlag for kommersiell drift.

Eiendommen ligger i et område hvor folketallet de senere årene har vært relativt stabilt. Sørreisa og Midt-Troms har ikke opplevd den sterke befolkningsveksten som enkelte større byområder har hatt, men arbeidsmarkedet i regionen vurderes som stabilt. Beliggenheten gir akseptabel pendleravstand til både Finnsnes og Bardufoss, som er regionens viktigste arbeidsmarkeder. I tillegg ligger Forsvarets installasjoner og radarstasjonen på Gumpen i nærområdet, noe som bidrar til et stabilt sysselsettingsgrunnlag i regionen.

Den generelle boligomsetningen i Sørreisa viser et aktivt marked med god omsetningshastighet. I perioden august 2023 til august 2026 er det registrert 115 boligsalg, med en gjennomsnittlig omsetningshastighet på rundt 30 dager. Markedet fremstår således som relativt effektivt for ordinære boligeiendommer.

Gjennomgangen av tinglyste landbrukseiendommer og konsesjonspliktige eiendommer viser derimot et betydelig lavere volum. Når eiendommer under 100 dekar sorteres ut, fremkommer det kun et begrenset antall reelle landbrukseiendommer omsatt i Sørreisa de siste tre årene. Flertallet av registreringene gjelder arv, skifteoppgjør, gaver eller familiesalg, mens det er få åpne markedstransaksjoner. Dette illustrerer at markedet for konsesjonspliktige landbrukseiendommer er betydelig mindre enn markedet for ordinære boligeiendommer. Samtidig innebærer det lave volumet at attraktive eiendommer med våningshus, jaktmuligheter, dyrkajord og tilhørende ressursgrunnlag ofte møter begrenset konkurranse fra sammenlignbare objekter når de først kommer ut for salg. Opplysningene fra de vedlagte registreringene viser blant annet flere større landbrukseiendommer som har vært overført gjennom gave, skifte eller familieoverdragelser fremfor ordinært salg, noe som er typisk for landbrukseiendommer i regionen. De registrerte åpne salgene er få sammenlignet med det ordinære boligmarkedet.

Samlet vurderes eiendommen å ha sin største markedsmessige styrke i kombinasjonen av et beboelig våningshus, vesentlige arealressurser, jakt- og fiskerettigheter, samt muligheten for småskala landbruksdrift og selvforsyning. Dette gjør at eiendommen kan appellere til flere kjøpergrupper enn tradisjonelle landbrukseiendommer hvor våningshus eller ressursgrunnlag har svakere kvalitet. Samtidig må det tas hensyn til betydelig vedlikeholds- og investeringsbehov på deler av bygningsmassen, begrenset lønnsomhet i skogbruket og de føringer som følger av konsesjonslovgivningen. Det vurderes derfor som realistisk å forvente størst interesse fra kjøpere som søker en kombinasjon av bolig, arealer, livsstil og fritidsressurser, snarere enn kjøpere som ønsker et fulltids landbruksforetak.

Kr 3 500 000

Kilder og vedlegg

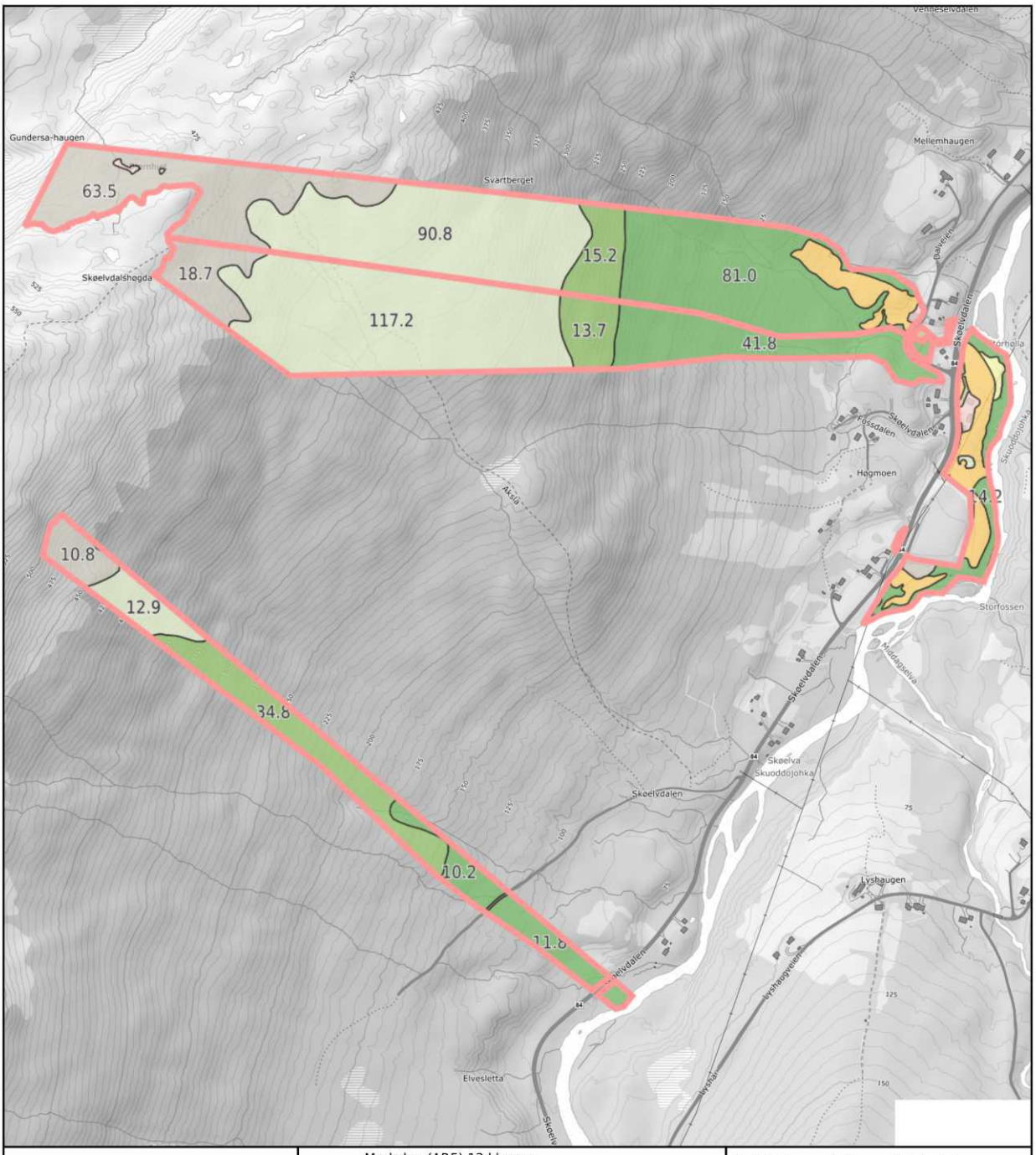
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	05.08.2026		Gjennomgått	1	Ja
Grunnbok, 33/8,11,28	05.08.2026		Gjennomgått	6	Ja
Matrikkelutskrift, 33/8,11,28	05.08.2026		Gjennomgått	9	Ja
Avtale om bruk av eiendom, grunneierlaget	10.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tilstandsrapport			Gjennomgått	40	Ja
Kommunal informasjon	11.08.2026		Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Vedlegg



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 05.08.2026 07:22
Eiendomsdata verifisert: 05.08.2026 07:22

GÅRDSKART 5526-33/28/0
Tilknyttede grunneiendommer:
33/28/0-33/8/0-33/11/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	34.2	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	1.7	35.9
S	Skog av særs høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	162.8	
M	Skog av middels bonitet	64.1	
L	Skog av lav bonitet	0.0	226.9
i	Uproduktiv skog	222.1	
=	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	1.9	
	Åpen grunnlendt fastmark	94.8	318.8
	Bebygd, samf., vann, bre	3.7	
	Ikke kartlagt	0.0	3.7
	Sum	585.3	585.3

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

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

Avtale om bruk av eiendom

Avtalen er inngått mellom eier av Nystad 33/8 og Skøelv grunneierlag.

Avtalen gjelder for perioden 2025-2035, og skal tas opp til ny forhandling 2034.

Avtalen gir grunneierlaget rett til bruk av eiendommen til formålet drift og vedlikehold av laksetrapp med tilhørende installasjoner, og bruk av oppsatt overvåkningsbu på eiendommen. Grunneierlaget gis også tillatelse til oppsett av fysisk bom eller tilsvarende installasjon for å hindre uvedkommende adkomst til anlegget.

Grunneierlaget forplikter seg til å vise aktsomhet på eiendommen.

Grunneier skal som kompensasjon tildeles verdien av 2 grunneierkort og verdien av 2 oppdrettslakser pålydende 100,- pr kilo fisk pr år i avtaleperioden. Grunneierlaget tar utgangspunkt i 2 stk 5 kilos fisker som da vil utgjøre en kompensasjon pålydende 1000,- for fisk pluss verdien av 2 grunneierkort.

Utbetaling gjøres i august hvert år.

Skøelv 10 mai 2025

Eier av 33/8

Skøelv Grunneierlag

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
33	8,11,28				

Adresse: Skøelvdalen 212
Sørreisa
Postnr.: 9310

Byggeår: 1982
Når kjøpte du boligen:
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

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

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale:
Er det dødsbo? [x] Ja [ ] Nei
Avdødes navn: Johan Dale
Hjemmelshaver: Jørn Dale

SELGER 1

Etternavn	Dale	Fornavn	Jørn
Ny adresse	Barduvegen 19	E-post	jorn.dale@gmail.com
		Tel. priv.	95875960
Postnr.	9012 Sted Tromsø	Mobil	95875960

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER
EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bad kjeller totalrenovert

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Polygon

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

☐ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☑ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER
EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vannkum på egen eiendom som forsyner Skøelvdalen 212, 104 og 90. Avløp til septik.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: lekkasje tak og drenering

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tak byttet av Brødrene Strøm AS i 2025, senere oppstå det en reklamasjon som de også utbedret.
Drenering byttet 2024.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Defekt åpning/lukking i vindu soverom loft.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☑ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygging av veranda på begge sider av hus, de de måtte rives når drenering ble byttet.

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER
EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Arbeid på bad loft og kjeller utført av Klausen Elektro.

På bad loft ble takvarme frakoblet og erstattet med elektrisk panelovn.
På bad kjeller ble alt elektrisk skiftet ut ifm renovering av bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? Samsvarserklæring på hele kjelleretasje

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

☑ Nei ☑ Ja

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

Usikker på når huset ble kontrollert av eltilsynet.

i 2026 hadde Arva kontroll på fjøs ved Dalvegen, der de fant noen feil. Fjøsen blir frakoblet strømnett av egent intiativ. Da må eventuelt kjøper rette feil og koble til strømnett dersom det er ønskelig.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Varmepumpe monter 2023

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER
EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke oljetank

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Fukt ble oppdaget i kjeller 2023, drenering ble så byttet og etasje renovert gjennom forsikringen.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Drenering byttet av pensjonert maskinfører og egeninnsats. Ny drenering, vortepapp og drenerende masser.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Kjeller renovert. takplater på loft byttet etter taklekkasje. Gjort av Polygon Finnsnes

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☐ Nei ☑ Ja

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

2023-2025, ref punkt 15.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Renoveringen ikke meldt inn til kommuen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Vet ikke om det foreligger radonmålinger

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Har midlertidig brukstillatelse

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vedlegg

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjene takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 33, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22676-1010 **Eiendomsverdi ref nr:** AX5166

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Tollefsen **Vår ref:** Anders Killie Solli

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Fredrik Tollefsen

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 24.03.1982. Avviket består i at bad i kjeller er godkjent som bod på byggegodkjente tegninger.
Kjellerstue er godkjent som bod/disponibel på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Ellers er rommene som er merket "matbod" og "klær" delt opp med skillevegger. Dette er ikke søknadspliktig.

Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen.

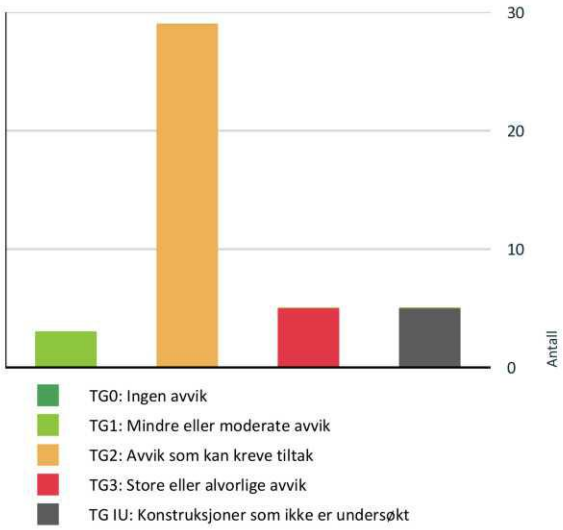
Konsekvens
En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene.

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

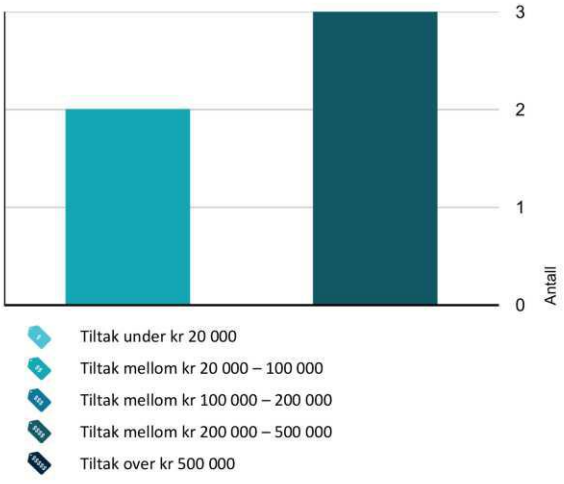
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**	Gå til side
!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Kjølerom**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	A.3.18.3-1 Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig.	Gå til side
⚠	A.3.18.3-1 Det mangler tilfredsstillende tilkomst til skorstein.	
⚠	A.3.19.1-4 Rekkverkshøyde og lysåpninger er registrert som ikke i samsvar med krav på befaringstidspunktet.	
⚠	A.3.22.1-1 Trappen er utført uten håndløper.	
⚠	A.2.14.1-2–6 Det er ikke utført radonmåling i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	A.2.9.1-5 Det mangler ildfast plate under sotluken i kjellergangen.	
⚠	A.2.9.1-4 Skorsteinen er tildekket med tapet på loftet og er ikke synlig fra to sider.	
⚠	A.2.10.1-1 Håndløper mangler i trappene.	
⚠	Det er uklart om mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsveier: Vinduene i kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.	
⚠	§2-21 Røykvarslere og brannslokningsapparat er eldre enn angitt brukstid.	
⚠	Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Tilbygg / modernisering

2024	Fornyelse	Skiftet drenering
2025	Fornyelse	Skiftet taktekking
2025	Rehablitering	Rehablitering i store deler av kjelleren
2026	Fornyelse	Ny altan på sørsiden av huset

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med shingel på taktro, på saltak med målt takvinkel ca. 40 grader. Tekkingen skal ifølge opplysninger være skiftet i 2025 etter tidligere utettheter og lekkasjer, med innleid foretak og kvittering/faktura som dokumentasjon. Kontrollen er utført fra bakkenivå, og deler av taket mangler takstige, slik at nærkontroll av alle detaljer og taktekking ikke er gjennomført.

Vurdering av avvik:

• A.3.18.2
Taktroen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• A.3.18.2
Det er registrert begrenset lufting av yttertaket.

Konsekvens/tiltak

• A.3.18.2
ÅRSAK: Taktroen har høy alder og har over tid vært utsatt for temperaturvariasjoner, fuktbelastning og tidligere lekkasjer.
KONSEKVENS: Høy alder gir økt risiko for svekkelser. Eventuelle skader i taktroen kan påvirke understøttingen og innfestingen av taktekkingen.
TILTAK: Taktroen bør kontrolleres nærmere ved neste omlegging av taktekkingen eller dersom det registreres nye lekkasjer eller fukttegn. Skadet eller svekkede partier bør skiftes.

• A.3.18.2
ÅRSAK: Luftespalter eller ventilasjonsåpninger har begrenset kapasitet eller funksjon.
KONSEKVENS: Begrenset lufting reduserer takkonstruksjonens uttørkingsevne. Dette kan gi økt fuktbelastning på taktroen og redusere materialets levetid.
TILTAK: Luftingen av yttertaket bør kontrolleres og forbedres der luftespalter eller ventilasjonsåpninger har begrenset funksjon.

FORBEHOLD
Deler av taket er ikke undersøkt på nært hold på grunn av manglende sikker adkomst.
ÅRSAK: Manglende sikker adkomst begrenset muligheten for nærkontroll av takflaten, gradrenner, overganger og innfestinger.
KONSEKVENS: Mindre utettheter, lokale skader, mangelfull innfesting og svekkelser i taktekkingen eller tilgjengelige deler av taktroen kan være uoppdaget.
TILTAK: Det bør etableres sikker adkomst og utføres nærkontroll av takflaten, gradrenner, overganger og innfestinger.

TG2 er satt fordi taktroen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Begrenset lufting av yttertaket reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid for taktroen. A.3.18.2.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner er fra 2025, mens utstyr på taket er fra byggeår. Taket har luftelyre, pipebeslag, takstige og takrenner i metall. Utstyr på tak er ikke inspisert i sin helhet fordi sikker adkomst manglet, nederste del av taket mangler takstige.

Vurdering av avvik:

• A.3.18.3-2
Det er registrert rust på pipebeslag.

• A.3.18.2-4 / A.3.18.3
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• A.3.18.3-1
Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig.

• A.3.18.3-1
Det mangler tilfredsstillende tilkomst til skorstein.

Konsekvens/tiltak

• A.3.18.3-2
Årsak: Rust på pipebeslag skyldes korrosjon i metalloverflater og/eller overflatebehandling som ikke lenger beskytter tilstrekkelig.
Konsekvens: Korrosjon kan svekke beslagets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning ved gjennomføringen.
Tiltak: Pipebeslaget bør kontrolleres fra sikker adkomst, rengjøres og utbedres eller skiftes dersom korrosjonen har svekket funksjonen.

• A.3.18.2-4 / A.3.18.3
ÅRSAK: Taknedløpet avsluttes slik at vann fra taket ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.
KONSEKVENS: Vann fra taknedløp kan ledes ned ved grunnmuren og øke fuktbelastningen mot kjeller, grunnmur og fundamenter. Dette kan gi økt risiko for vanninntrengning og fuktskader.
Det bør etableres tilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløpet slik at vann ledes bort fra bygningen.

• A.3.18.3-1
Konsekvens: Snø og is kan rase fra taket og medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Tiltak: Snøfangere bør monteres på relevante takflater.

• A.3.18.3-1
Konsekvens: Manglende adkomst hindrer sikker feiing, kontroll og vedlikehold av skorsteinen.
Tiltak: Nødvendig takstige og sikker adkomst til skorstein må etableres.

TG2 er begrunnet med registrert rust på pipebeslag og manglende bortledning av vann fra takrenner. Forholdet kan over tid svekke beslagets funksjon dersom korrosjonen utvikler seg A.3.18.3-2.



Eksempel på hvor det mangler topplist på fuktsikringen.



Eksempel av rust på pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er sperretak fra 1982 med tilkomst til kaldloft via luker i tak og knevegger. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige områder rundt luker på grunn av manglende gangbane.

Vurdering av avvik:

• A.3.18.1-2.b
Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen, med målt fuktkvote 8,3 vekt-% ved sperre ved luftelyre.

• A.3.18.1-2.d
Det er registrert mangelfull tetting rundt tilkomstluke og mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler, herunder lufteledning for avløp og ventilasjonsrør.

Konsekvens/tiltak
• A.3.18.1-2.b
Årsak: Fuktskjolder kan ha sammenheng med tidligere taklekkasjer, utettheter ved gjennomføringer eller kondensforhold i takkonstruksjonen. Målingene viser ikke høye fuktkvoter på de registrerte stedene, men dokumenterer tidligere fuktpåvirkning.
Konsekvens: Tidligere eller periodisk fukt kan svekke treverk over tid og gi risiko for videre skade dersom årsaken ikke er avklart.
Tiltak: Områdene med fuktskjolder bør følges opp med kontroll.

• A.3.18.1-2.d
Årsak: Utette tilkomstluker og mangelfull kondensisolering/tetting rundt gjennomføringer kan slippe varm og fuktig inneluft opp i kald sone.
Konsekvens: Luftlekkasjer og kalde rørflater kan gi kondens og bidra til fuktskjolder, svertesopp eller svekkelse av konstruksjonen.
Tiltak: Tilkomstluker bør tettes med egnet pakning, og rør, lufteledninger og ventilasjonskanaler bør kondensisoleres og tettes mot kald sone.

TG2 begrunnes med fuktskjolder og mangelfull tetting/kondensisolering i en takkonstruksjon fra 1982, samt at inspeksjonen er begrenset av manglende gangbane. A.3.18.1-2.b, A.3.18.1-2.d og A.3.18.1-2.e.



Eksempel på fuktmerker i sperre.



Eksempel på fuktmerker i taktro.



Fuktmålinger på utsatte plasser ga ikke negativt utslag på befaringstidspunktet.



Eksempel på fuktmerker i gradrenne.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre fra 1982 med liggende trekledning. Type vindtetting er ukjent. Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøver der den var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• A.3.17.2-2/4
Det er registrert skader og sprekker i trekledning ved nordvegg og sørvegg.

• A.3.17.2-3/9
Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak kledning og manglende gnagesikring ved hjørner.

• A.3.17.2-5/10
Det er registrert værslitt overflatebehandling på kledningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• A.3.17.2-2/4
Konsekvens: Skadet kledning kan ta opp mer fukt og gi økt risiko for lokal råte eller skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Skadet kledning bør kontrolleres lokalt, og skadde bord eller partier bør repareres eller skiftes der materialet er svekket.

• A.3.17.2-3/9
Konsekvens: Begrenset lufting kan gi dårligere uttørking bak kledningen, og manglende gnagesikring kan gi adgang for skadedyr.
Tiltak: Lufting og avslutninger bør kontrolleres, og gnagesikring bør etableres der det mangler.

• A.3.17.2-5/10
Årsak: Værslitt overflatebehandling skyldes alder og eksponering for nedbør, sol og vind.
Konsekvens: Svekket overflatebehandling reduserer treverkets fuktbeskyttelse og kan bidra til videre nedbrytning.
Tiltak: Kledningen bør rengjøres, vedlikeholdes og overflatebehandles, med lokal reparasjon av skadde partier før maling/beising.

TG2 begrunnes med skader/sprekker i kledning, begrenset/manglende lufting, manglende gnagesikring og værslitt overflatebehandling. A.3.17.2-2/4, A.3.17.2-3/9 og A.3.17.2-5/10.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksmpel på skadet kledning.



Det er ikke etablert lufting i nedkant av kledning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer fra 1982 med trelags forseglede glass. Kontroll er utført ved visuell gjennomgang og funksjonsprøving av et utvalg åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

• A.3.17.3-1–3
Det er registrert utvendig værslitasje, innvendige fuktmerker og punkterte forseglede glass på vinduer.

• A.3.17.3-1
Isolerglassene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• A.3.17.3-2/3
Omramming støter mot vannbrettbeslag, og vannbrettbeslag mangler oppbrett i endene.

• A.3.17.3-4
Flere vinduer har treghet ved åpning og lukking, blant annet ved soverom nord på loft.

Konsekvens/tiltak

• A.3.17.3-1–3
Årsak: Værslitasje, fuktmerker og punkterte forseglede glass har sammenheng med alder, eksponering og svekket tetting i eldre vinduer.
Konsekvens: Punkterte glass gir redusert isolasjonsevne, og fuktmerker kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning ved vinduene.
Tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes, funksjonskontrolleres og utbedres lokalt; punkterte glass bør skiftes der funksjon og bruk tilsier det.

• A.3.17.3-1
ÅRSAK: Isolerglassene har høy alder og har passert erfaringsbasert funksjonstid.
KONSEKVENS: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondens mellom glasslag. Det kan også påregnes økt behov for utskifting over tid.
TILTAK: Vinduenes videre funksjon bør følges med på. Utskifting av glass eller vindusenheter bør vurderes ved punktering, redusert funksjon eller ved større vedlikeholdsarbeider.

• A.3.17.3-2/3
ÅRSAK: Beslag og omramming er utført med mangelfulle innsetningsdetaljer og utilstrekkelige vannavvisende avslutninger.
KONSEKVENS: Når omramming støter mot vannbrettbeslag og beslag mangler oppbrett i endene, kan vann lettere trekkes inn i overganger ved vinduene. Dette kan øke risikoen for fuktinntrengning i karm, kledning og tilstøtende veggkonstruksjon.
TILTAK: Omramming og vannbrettbeslag bør utbedres med nødvendig klaring, oppbrett i endene og vannavvisende detaljer.

• A.3.17.3-4
ÅRSAK: Treg åpnings- og lukkefunksjon kan skyldes alder, slitasje, skjevheter, maling eller fuktpåvirkning i karm og ramme.
KONSEKVENS: Redusert åpnings- og lukkefunksjon gir redusert brukkomfort og kan svekke luftemuligheter. Der vindu har betydning for rømning, kan funksjonsavvik også påvirke rømningsmuligheten.
TILTAK: Vinduene bør justeres, smøres og utbedres. Enheter med større skader eller manglende funksjon bør skiftes.

TG2 er satt fordi vinduene har utvendig værslitasje, innvendige fuktmerker, punkterte forseglede glass, isolerglass eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon, mangelfulle beslagsdetaljer og treg åpnings- og lukkefunksjon. Forholdene gir redusert brukskvalitet, økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktpåvirkning eller svekket funksjon over tid. A.3.17.3-1, A.3.17.3-1–3, A.3.17.3-2/3, A.3.17.3-4



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksmpel på fuktmerker.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av malte heltredører fra byggeåret. Altandøren er en malt tredør med trelags glass.

Vurdering av avvik:

• A.3.17.3-1–4
Det er registrert utvendig værslitt overflatebehandling.
Det er også registrert funksjonsfeil ved åpning, lukking og låsing av døren til soverom øst på loftet.

• A.3.17.3-1
Forseglede glass i altandør er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• A.3.17.3-1–4
Årsak: Dørene har alders- og værrelatert slitasje samt redusert funksjon.
Konsekvens: Videre slitasje kan gi dårligere tetthet, låsefunksjon og betjening.
Tiltak: Døren bør vedlikeholdes og justeres. Beslag, lås og tetningsfunksjon bør kontrolleres og repareres etter behov.

• A.3.17.3-1
ÅRSAK: Isolerglassene har høy alder og har passert erfaringsbasert funksjonstid.
KONSEKVENS: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondens mellom glasslag. Det kan også påregnes økt behov for utskifting over tid.

TILTAK: Utskifting av glass eller dørblad bør vurderes ved punktering, redusert funksjon eller større vedlikeholdsarbeider.

TG2 er satt fordi ytterdørene har utvendig værslitasje, altandør har eldre forseglede glass med usikker fremtidig funksjon, og det er registrert funksjonsfeil ved åpning, lukking eller låsing på dør til soverom øst på loft. Forholdene gir redusert brukskvalitet, økt vedlikeholdsbehov og risiko for svekket funksjon over tid. A.3.17.3-1, A.3.17.3-1–4, A.3.17.3-4

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 1 Altan sør

Beskrivelse

Altanen er fra 2025 og utført som åpen trekonstruksjon med impregnerte søyler, dragere og terrassebord. Fundamentene er av betong mot ukjent byggegrunn. Rekkverket er av impregnert tre. Adkomst er fra Vindfang – 1. etasje og fra bakkenivå.

TG 3 Balkong loft

Beskrivelse

Balkongen er fra 1982 og ligger over innvendig boligrom. Adkomst er fra soverom-sør. Rekkverket er av malt tre. Tettesjiktets kvalitet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• A.3.19.1-1.c
Det er registrert værslitt overflatebehandling på rekkverket.

• A.3.19.1-2.a–c
Det er registrert motfall/fall inn mot bygningen. Tettesjiktet har ukjent kvalitet og usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• A.3.19.1-3
Det er ikke registrert ventilering eller lufting av konstruksjonen over innvendig rom.

• A.3.19.1-4
Rekkverkshøyde og lysåpninger er registrert som ikke i samsvar med krav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• A.3.19.1-1.c
Årsak: Overflatebehandlingen er nedbrutt av alder og værpåvirkning.
Konsekvens: Mangelfull overflatebeskyttelse kan gi økt fuktopptak og nedbrytning av treverket.
Tiltak: Rekkverket bør rengjøres, kontrolleres for skader og overflatebehandles.

• A.3.19.1-2.a–c
Årsak: Balkongflaten har ikke tilfredstillende fallretning, og tettesjiktets alder og kvalitet er usikker.
Konsekvens: Vann kan ledes mot bygningen og belaste tettesjikt og tilstøtende konstruksjoner, med økt risiko for fuktskade i konstruksjonen over boligrom.
Tiltak: Fallforhold og tettesjikt må utbedres. Avrenningen må korrigeres bort fra bygningen, og tettesjikt skiftes.

• A.3.19.1-3
Årsak: Konstruksjonen er utført uten ventilering/lufting.
Konsekvens: Manglende lufting gir betydelig risiko for oppfukting og skjulte fuktskader dersom fukt kommer inn i konstruksjonen.
Tiltak: Konstruksjonsoppbyggingen må undersøkes nærmere. Løsning for tilfredsstillende fuktsikkerhet og eventuell lufting må prosjekteres og utbedres ut fra faktisk oppbygging.

• A.3.19.1-4
Årsak: Rekkverket har høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller angitte sikkerhetskrav.
Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fallrisiko.
Tiltak: Rekkverket må sikkerhetsvurderes og bør oppgraderes der målene ikke gir tilfredsstillende personsikkerhet.

Det er registrert motfall mot bygningen, usikker funksjon for tettesjikt og ingen ventilering/lufting over innvendig rom. Manglende lufting og ikke tilstrekkelig vannavrenning er lagt til grunn for TG3. A.3.19.1-1.c, A.3.19.1-2.a–c og A.3.19.1-3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling ved vegg.



Måling ved rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Kjellernedgangen er utført i betong og er overdekket med kjellerlem.

Vurdering av avvik:

• A.3.22.1-2–4
Kjellernedgangen mangler sluk eller naturlig avrenning, og det er fare for stående vann i trappen.

• A.3.22.1-1
Trappen er utført uten håndløper.

Konsekvens/tiltak

• A.3.22.1-2–4
KONSEKVENS: Vann kan samle seg mot kjellerdøren og føre til ising, fuktskader eller vanninntrengning.
TILTAK: Det bør etableres sikker avrenning, for eksempel sluk nederst i trappen med frostsikker bortledning.

• A.3.22.1-1
KONSEKVENS: Manglende håndløper øker fallrisikoen.
TILTAK: Det bør monteres en sammenhengende, godt festet håndløper tilpasset utendørs bruk.

TG2 er satt fordi kjellernedgangen mangler avrenning. Manglende håndløper er opplyst som HMS-forhold uten egen TG. A.3.22.1-2–4.



Oversiktsbilde.

TG IU Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein over tak er fra 1982 og er vurdert fra bakkeplan og tilgjengelige observasjonspunkter. Kontroll av skorsteinens overflater, stabilitet, fuger og detaljer er begrenset som følge av manglende forsvarlig adkomst til taket.

TGIU er begrunnet med at skorsteinen ikke er kontrollert fra forsvarlig adkomst, og at kontrollomfanget derfor er utilstrekkelig for å vurdere skorsteinens tilstand over tak. A.3.18.4.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• A.2.4.2-1–4

Parketten i stuen har overflateslitasje, begrenset knirk, fuktskjolder og svelling i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

• A.2.4.2-1–4

ÅRSAK: Forholdene kan ha sammenheng med bruksslitasje og tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.
KONSEKVENS: Overflateslitasje og skader gir redusert brukskvalitet og estetisk tilstand på gulvet. Fuktskjolder og svelling i skjøter kan tyde på at parketten har vært utsatt for fukt, og skadene kan utvikle seg dersom ytterligere fuktpåvirkning.
TILTAK: Parketten bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov. Områder med fuktskjolder og svelling bør holdes under oppsikt, og årsak bør avklares dersom det oppstår nye merker, økt svelling eller andre tegn til fuktpåvirkning.

TG2 er satt fordi parketten har overflateslitasje, skader, fuktskjolder og svelling i skjøter. Forholdene gir redusert brukskvalitet og indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning, med behov for oppfølging og eventuell lokal utbedring. A.2.4.2-1–4

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er i hovedsak kledd med panel, og himlingene har malte plater. Deler av himlingsplatene på loftet er skiftet etter tidligere lekkasje fra taket. Synlige overflater er undersøkt, og det er utført fuktmålinger i områder med fuktmerker.

Vurdering av avvik:

• A.2.4.1-3/4

Det er registrert fuktmerker på vegg i trappegang, pipe i på loftet og i innvendig tak i kjeller rundt vannrør. Fuktsøk på områdene ga ikke negativt utslag på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• A.2.4.1-3/4

ÅRSAK: Merkene kan stamme fra tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det ble ikke påvist forhøyet fuktkvote på kontrolltidspunktet.
KONSEKVENS: Dersom fuktpåvirkningen gjentar seg, kan overflater og bakenforliggende materialer få misfarging, soppvekst eller nedbrytning.
TILTAK: Områdene bør observeres og kontrolleres ved nedbør og bruk av rørinstallasjonene. Ved nye utslag må årsaken lokaliseres før overflatene utbedres.

TG2 er satt fordi det er registrert fuktmerker som krever oppfølging selv om målingene ikke viste forhøyet fuktkvote på befaringstidspunktet. A.2.4.1-3/4.



Eksempel på rennemerker langs pipe og skadet tapet.



Eksempel på fuktmerker på vegg i trappeløpet.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er utført planhetsmålinger i kjellerstue og gang i kjelleren, kjøkken og stue i 1. etasje samt gang og soverom øst på loftet. Etasjeskillerne i 1. etasje og på loftet er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• A.2.11.1

Planhetsmålingene viste lokale og totale høydeforskjeller på ca. 10/27 mm i kjellerstuen, 22/32 mm i kjellergangen, 20/20 mm i stuen, 21/24 mm på kjøkkenet, 20/20 mm i loftsgangen og 24/34 mm på soverom øst på loftet.

Konsekvens/tiltak
• A.2.11.1
ÅRSAK: Skjevhetene kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse, deformasjon eller bevegelser over tid.
KONSEKVENS: Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Større eller pågående bevegelser kan gi følgeskader.
TILTAK: Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG2 er satt fordi det er målt lokal høydeforskjell på loftet som overstiger 15 mm, og total høyde forskjell større en 30 mm, A.2.11.1.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt radonmåling. NGUs aktsomhetskart angir usikker radonforekomst i området.

Vurdering av avvik:
• A.2.14.1-2–6
Det er ikke utført radonmåling i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• A.2.14.1-2–6
ÅRSAK: Radonnivået er ikke dokumentert ved måling.
KONSEKVENS: Uten måling er det ukjent om inneluften har radonkonsentrasjon over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
TILTAK: Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen etter gjeldende måleprosedyre. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og ildsted. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet. Synlige og tilgjengelige deler er undersøkt ved befaring.

Vurdering av avvik:
• A.2.9.1-6
Ildstedet i stuen har sprekk eller skade i den ildfaste steinen inni ovnen.

• A.2.9.1-9
Det er registrert fukt- eller sotskjolder på skorsteinen ved kaldloftet og soverom nord på loftet.

• A.2.9.1-5
Det mangler ildfast plate under sotluken i kjellergangen.

• A.2.9.1-4
Skorsteinen er tildekket med tapet på loftet og er ikke synlig fra to sider.

Konsekvens/tiltak
• A.2.9.1-6
KONSEKVENS: Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt varmebelastning på ovnens øvrige deler og redusert sikker funksjon, noe som kan medføre økt risiko for brann eller ytterligere skader på ildstedet.
TILTAK: Skadet ildfast stein bør skiftes etter produsentens anvisning for å sikre trygg bruk av ildstedet.

• A.2.9.1-9
ÅRSAK: Skjoldene kan ha sammenheng med kondens, nedbørinntrenging eller sotutslag.
KONSEKVENS: Ytterligere påvirkning kan gi avskalling, lukt, misfarging og skade på skorstein eller tilstøtende materialer.
TILTAK: Skorstein, beslag og overgang gjennom tak bør undersøkes nærmere. Årsaken må avklares før overflater utbedres.

• A.2.9.1-5
ÅRSAK: Brennbart eller ubeskyttet underlag er ikke sikret mot sot og gløt.
KONSEKVENS: Gløt eller varmt sot ved tømming kan antenne eller skade underlaget.
TILTAK: Det bør monteres ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning under sotluken.

• A.2.9.1-4
ÅRSAK: Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipeløpet.
KONSEKVENS: Sprekker, varmepåvirkning og andre skader kan være skjult.
TILTAK: Tapet og eventuell tildekking bør fjernes slik at skorsteinen blir tilgjengelig for kontroll i nødvendig omfang. Forholdet bør vurderes av brannforebyggende enhet eller kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

TG2 er satt fordi skorsteinen er tildekket, plate under sotluke mangler, ildstedet har skade og det er registrert fukt- eller sotskjolder på skorstein. A.2.9.1-4, A.2.9.1-5, A.2.9.1-6 og A.2.9.1-9.



Eksempel på skadet stein inni ovnen.



Eksempel på rennemerker på kaldloft.



Eksempel på rennemerker på soverom.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er kledd med plater. Kjelleren har utforede vegger med asfaltimpregnert papp mot grunnmur. Deler er renovert av Polygon i 2025 etter vanninntrengning, vaskerommet og matbod er ikke er renovert. Hulltaking ble utført fra bod sør 05.08.2026. Fuktkvoten ble målt til 10,4 vekt-% med Protimeter MMS3.

Vurdering av avvik:

• A.2.5.3-1/2
Rom under terreng har konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko. Det er registrert utforede vegger mot grunnmur, asfaltimpregnert forhudningspapp og isolasjon. Det er ikke registrert luftespalte eller avstand mellom grunnmur og innvendig utforing/stenderverk. Det er også registrert tilfaregulv på badet.

• A.2.5.4-1
Overstrømningsmuligheten av luft mellom rommene i kjelleren er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• A.2.5.3-1/2
ÅRSAK: Utforede vegger, papp mot grunnmur og oppforede gulv i rom under terreng gir lukkede konstruksjoner med begrenset uttørkingsevne. Manglende luftespalte eller avstand mellom grunnmur og innvendig utforing/stenderverk reduserer muligheten for lufting og uttørking dersom grunnmuren blir fuktbelastet.
KONSEKVENS: Fukt kan bli stående skjult i konstruksjonen uten at dette er synlig på overflater. Dette kan gi risiko for muggvekst, lukt, råteskader og redusert brukskvalitet i kjellerrommene. Målt fuktkvote ved hulltaking var ikke forhøyet, men konstruksjonstypen har fortsatt forhøyet risiko for skjulte fuktforhold over tid.
TILTAK: Konstruksjonene bør holdes under oppsikt. Ved lukt, nye fuktmerker, forhøyede fuktmålinger eller endringer i overflater bør det åpnes for nærmere kontroll. Ved ombygging bør løsninger mot terreng utføres med dokumentert oppbygging og bedre uttørkingsmulighet.

• A.2.5.4-1
ÅRSAK: Dører og rominndeling har manglende eller begrensede luftespalter eller annen overstrømningsløsning.
KONSEKVENS: Begrenset luftutveksling kan gi redusert uttørking og økt fuktbelastning i rom under terreng. Dette kan bidra til lukt, kondens og økt risiko for muggvekst i rom eller konstruksjoner med begrenset ventilasjon.
TILTAK: Det bør etableres bedre overstrømning mellom kjellerrommene, for eksempel med luftespalter, ventiler eller annen egnet løsning.

Tilstandsrapport

TG2 er satt fordi rom under terreng har konstruksjoner med kjent skaderisiko. Det er også registrert tilfarergulv på vaskerom og begrenset overstrømning mellom kjellerrommene. Målt fuktkvote ved hulltaking var 10,4 vekt-%, men konstruksjonstypen og ventilasjonsforholdene gir økt risiko for skjulte fuktforhold og behov for oppfølging. A.2.5.3-1/2, A.2.5.4-1



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper med repos.

Vurdering av avvik:

• A.2.10.1-2/3
Håndløperen i kjellertrappen er løs, og det er registrert begrenset knirk.

• A.2.10.1-1
Håndløper mangler i trappene.

Konsekvens/tiltak

• A.2.10.1-2/3
ÅRSAK: Innfestingen er svekket, og knirk kan skyldes bevegelser i sammenføyninger.
KONSEKVENS: Løs håndløper reduserer sikkerheten ved bruk. Bevegelser kan utvikle seg og gi ytterligere slitasje.
TILTAK: Håndløperen bør festes tilstrekkelig.

• A.2.10.1-1
KONSEKVENS: Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker.
TILTAK: Det bør monteres håndløper for å ivareta sikkerheten.

TG2 er satt fordi det er registrert knirk og løs håndløper. Manglende håndløper er i tillegg opplyst som HMS-forhold uten egen TG. A.2.10.1-2/3.



Oversiktsbilde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre.

Vurdering av avvik:

• A.2.4
Flere innvendige dører er skjeve og tar i karm eller subber.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• A.2.4
ÅRSAK: Forholdet kan skyldes slitasje, justeringsbehov eller skjevheter i gulv og konstruksjoner.
KONSEKVENS: Dørene får redusert brukervennlighet, og ytterligere friksjon kan gi slitasje på dørblad og karm.
TILTAK: Dørene bør justeres. Dersom skjevheten skyldes bevegelser i konstruksjonen, bør årsaken avklares før tilpasning.

TG2 er satt fordi flere dører har funksjonsavvik og subber mot karm. A.2.4.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er opplyst renovert i 2025 etter vanninnsig i kjeller som forsikringssak. Arbeidet er opplyst utført av innleid foretak (Polygon). Rommet har baderomsplater på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Sanitærutstyr består av toalett og dusjkabinett. servant og speil var ikke montert på befaringstidspunktet. Dokumentasjon for våtrommet er ikke fremlagt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Oversiktsbikde.



Oversiktsbilde.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malte plater i himlingen fra 2025. Synlige flater er undersøkt ved befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• A.2.1.1-1.c
Vedheften til fugen mellom bunnlisten og baderomsplaten har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1.1-1.c
KONSEKVENS: Åpningen kan gi vann tilgang under/bak platen og føre til fuktpåvirkning og fuktskader.
TILTAK: Løsningen bør vedlikeholdes/utbedres etter platesystemets monteringsanvisning.

TG2 er satt fordi tettingen mellom bunnlist og baderomsplate har løsnet og krever utbedring. A.2.1.1-1.c.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn som varmekilde. Fallet mot sluk er målt til ca. 8 mm fra toalett, 15 mm fra dør og 3 mm fra yttervegg mot vest.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• A.2.1.2-1.f
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1.2-1.f
KONSEKVENS: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
TILTAK: Fallforholdene bør vurderes sammen med bruken av dusjkabinett. Ved ombygging bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk.

TG2 er satt fordi fallforholdene til sluk er utilstrekkelige i deler av gulvet. A.2.1.2-1.f.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg som tettesjikt, og veggene har baderomsplater som tettesjikt. Det er plastsluk plassert under dusjkabinettet. Løsningene er fra 2025. Synlige deler er undersøkt ved befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• A.2.1.3-1.b
Dusjkabinettet er plassert over sluket og begrenser tilgang for inspeksjon og renhold.
• A.2.1.3-2
Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp tettesjikt ved dørterskel er målt til 15 mm, som er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1.3-1.b
ÅRSAK: Plasseringen hindrer fri tilgang til sluk og vannlås.
KONSEKVENS: Lekkasjer, tilstopping og feil ved sluktilslutningen kan være uoppdaget, og vedlikehold blir vanskelig.
TILTAK: Det bør etableres tilgang slik at sluk og vannlås kan kontrolleres og rengjøres.
• A.2.1.3-2
ÅRSAK: Gulv og terskel er utført med for liten høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dørterskel
KONSEKVENS: Ved lekkasje eller mye vann på gulvet kan vann nå terskelen og strømme ut av rommet. Dette kan medføre fuktbelastning og skade på tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.
TILTAK: Forholdet bør utbedres ved ombygging eller renovering.

Tilstandsrapport

FORBEHOLD
Sluk og tettesjikt under og bak dusjkabinettet kunne ikke kontrolleres fordi kabinettet står over sluket.

TG2 er satt fordi det er begrenset tilgang til sluk, utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel. A.2.1.3-1.a, A.2.1.3-1.b, A.2.1.3-2



Utett rørgjennomføring i våtsonen.



Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har toalett og dusjkabinett fra 2025. Servant og speil var ikke montert på befaringstidspunktet. Toalettet var ikke tilkoblet vann.

FORBEHOLD
ÅRSAK: Toalettet var ikke tilkoblet vann på befaringstidspunktet og kunne derfor ikke funksjonsprøves.
KONSEKVENS: Feil ved sisterne, tilkoblinger, tetninger og avløpsfunksjon kan være uoppdaget.
TILTAK: Toalettet bør kobles til vann og funksjonsprøves, med kontroll av fylling, spyling og tetthet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekksventilasjon i vegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• A.2.1.5
Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1.5
ÅRSAK: Ventilasjonsløsningen har avtrekk, men det er ikke registrert tilstrekkelig lufttilførsel inn til rommet.
KONSEKVENS: Manglende tilluft kan redusere avtrekksventilasjonens funksjon. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og dårligere uttørking etter bruk av våtrommet.
TILTAK: Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dør eller annen egnet overstrømningsløsning

TG2 er satt fordi det er ikke registrert tilfredsstillende tilluftsløsning. Forholdet kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning i våtrommet.
A.2.1.5

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig. Fuktsøk er i stedet gjennomført med fuktindikator.

FORBEHOLD

Tilstandsrapport

KONSEKVENS: Skjult fukt, utettheter, byggefeil, muggvekst og råte i tilliggende konstruksjoner kan være uoppdaget.
TILTAK: Stoppekranen må utbedres, og deretter bør hulltaking og fuktmåling utføres fra egnet tilliggende rom.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke kunne gjennomføres, og skjulte konstruksjoner derfor ikke er undersøkt som forutsatt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren har malte plater på vegger og himling, samt betonggulv. Det er ikke etablert tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer gjennom lufteventil eller vindu.

Vurdering av avvik:

• A.2.1
Vaskerommet har mangelfull ventilasjon, utilfredsstillende fall til sluk, manglende tettesjikt på gulv og vegger og materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• A.2.1
KONSEKVENS: Når gulv og vegger mangler tettesjikt, kan vann fra bruk, lekkasje eller vannsøl trenge inn i konstruksjonene. Utilfredsstillende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller sprer seg til andre deler av rommet. Veggmaterialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning og mangelfull ventilasjon øker risikoen for skjulte fukt-, mugg- og råteskader, kondens, lukt og redusert uttørking.
TILTAK: Rommet bør ikke utsettes for fritt vann før det er utbedret. Vaskerommet bør rehabiliteres med dokumentert tettesjikt på gulv og vegger, tilfredsstillende fall til sluk, egnet sluktilslutning og tilfredsstillende ventilasjon.

TG3 er satt fordi vaskerommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, har utilfredsstillende fall til sluk, mangelfull ventilasjon og veggmaterialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning. Forholdene innebærer vesentlig risiko for fuktskader ved bruk eller lekkasje, og rommet har behov for omfattende utbedring for å få tilfredsstillende våtromsfunksjon. A.2.1

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde,



Oversiktsbilde.



Eldre plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig.

FORBEHOLD
KONSEKVENS: Skjult fukt, utettheter, muggvekst og råte kan være uoppdaget.
TILTAK: Stoppekranen må utbedres, og deretter bør hulltaking og fuktmåling utføres fra egnet sted.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke kunne gjennomføres og skjulte konstruksjoner ikke er kontrollert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje har våtromstapet på vegger, malte plater i taket og vinylbelegg på gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar og eldre plastsluk i gulv. Ventilasjonen skjer gjennom lufteventil eller vindu.

Vurdering av avvik:
• A.2.1
Våtrommet er etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Vaskerommet har mangelfull ventilasjon og utilfredsstillende fall til sluk. Det er registrert utettheter i tettesjikt på gulv og vegger, avvik ved rørgjennomføringer og fuktmerker på vegg under skyllekaret.

Konsekvens/tiltak
• KONSEKVENS: Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon og registrerte utettheter kan føre til at vann fra bruk, lekkasje eller vannsøl trenger inn i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Utilfredsstillende fall kan føre til stående vann eller vannspredning i rommet. Fuktmerker under skyllekaret viser at området har vært utsatt for fuktbelastning. Mangelfull ventilasjon kan gi redusert uttørking, kondens, lukt og økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.
TILTAK: Rommet bør ikke utsettes for fritt vann før utbedring. Vaskerommet bør rehabiliteres med dokumentert våtromsoppbygging, inkludert tettesjikt, slukløsning, fallforhold og ventilasjon.

TG3 er satt fordi vaskerommet er etablert før år 2000 og har eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert utettheter i tettesjikt, utilfredsstillende fall til sluk, avvik ved rørgjennomføringer, fuktmerker og mangelfull ventilasjon. Forholdene innebærer vesentlig risiko for fuktskader ved bruk eller lekkasje, og rommet har behov for omfattende utbedring for å få tilfredsstillende våtromsfunksjon. A.2.1

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Eldre plastsluk.



Eksempel på fuktskjolder og tapet som er løsnet under skyllekaret.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi hovedstoppekranen ikke stenger vannet tilstrekkelig.

FORBEHOLD
KONSEKVENS: Skjult fukt, utettheter, muggvekst og råte i tilliggende konstruksjoner kan være uoppdaget.
TILTAK: Stoppekranen må utbedres, og deretter bør hulltaking og fuktmåling utføres fra egnet tilliggende rom.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke kunne gjennomføres.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet på loftet har våtromstapet og baderomsplater på vegger, malte plater i himling og vinylbelegg på gulv. Sanitærutstyr består av toalett, servant, badekar og dusjplass på gulv og vegg. Ventilasjonen skjer gjennom lufteventil eller vindu. Det er to plastsluker i gulvet.

Vurdering av avvik:
• A.2.1
Våtrommet er etablert før år 2000, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Badet har utilfredsstillende fall til sluk, avvik ved rørgjennomføringer og fuktskader eller svelling i underkant av plater i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1
KONSEKVENS: Eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon, skader i våtsone og avvik ved rørgjennomføringer kan føre til at vann fra bruk, lekkasje eller vannsøl trenger inn i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Utilfredsstillende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes sikkert til sluk. Forholdene gir økt risiko for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.
TILTAK: Rommet bør ikke utsettes for unødvendig vannbelastning før utbedring. Badet bør rehabiliteres med dokumentert våtromsoppbygging, inkludert tettesjikt, slukløsning, fallforhold, rørgjennomføringer og ventilasjon.

TG3 er satt fordi badet er etablert før år 2000 og har eldre tettesjikt med usikker fremtidig funksjon. Det er i tillegg registrert fuktskader eller svelling i dusjsonen, utilfredsstillende fall til sluk og avvik ved rørgjennomføringer. Forholdene innebærer vesentlig risiko for fuktskader ved bruk eller lekkasje, og rommet har behov for omfattende utbedring for å få tilfredsstillende våtromsfunksjon. A.2.1

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Eldre plastsluk i dusjen.



Eldre plastsluk ved badekar.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hovedstoppekranen kunne ikke stenge vannet tilstrekkelig, og hulltaking ble derfor ikke gjennomført.

KONSEKVENS: Skjult fukt, muggvekst, råte, utettheter og byggefeil i vegg- eller gulvkonstruksjonen kan være uoppdaget.
TILTAK: Hovedstoppekranen må repareres eller skiftes. Deretter bør hulltaking utføres fra egnet tilliggende rom og konstruksjonen kontrolleres med fuktmåling.

TGIU er satt fordi forskriftsmessig hulltaking i tilliggende konstruksjon ikke kunne gjennomføres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• A.2.2.6-1
Innredningen har skjeve fronter og en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• A.2.2.6-1
ÅRSAK: Forholdet skyldes bruksslitasje, alder og justeringsbehov i fronter, hengsler eller beslag.
KONSEKVENS: Skjeve fronter og slitasje kan gi redusert brukskvalitet og videre slitasje på hengsler, beslag, fronter og overflater.
TILTAK: Fronter og hengsler bør justeres. Slitte deler bør vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

TG2 er satt fordi kjøkkeninnredningen har skjeve fronter og en del slitasje. Forholdet gir redusert brukskvalitet og behov for justering eller utbedring A.2.2.6-1

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• A.2.2.4
Ventilatoren er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• A.2.2.4
ÅRSAK: Ventilatoren har høy alder, og tekniske installasjoner får økt risiko for redusert driftssikkerhet over tid.
KONSEKVENS: Høy alder kan gi økt risiko for driftsfeil og redusert avtrekksfunksjon. Dette kan medføre dårligere borttransport av matos, lukt og fukt fra kjøkkenet.
TILTAK: Ventilatoren bør kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting bør vurderes ved redusert funksjon eller driftsfeil.

TG2 er satt fordi ventilatoren er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Forholdet gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og behov for utskifting eller utbedring ved funksjonssvikt. A.2.2.4

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har panel på vegger, malte plater i tak og vinylbelegg på gulv. Rommet har toalett og servant. Rommet varmes opp med panelovn. Ventilering skjer kun via åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

• A.2.3.3
Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet, noe som avviker fra forskriftskrav.

• A.2.3.4-4/5
Sisternen har ikke tilstrekkelig funksjon ved fylling eller utskylling.

Konsekvens/tiltak

• A.2.3.3
ÅRSAK: Rommet har ikke etablert kontrollert avtrekksventilasjon.
KONSEKVENS: Naturlig ventilering med kun åpningsvindu kan medføre redusert luftkvalitet, lukt og mangelfull fukttransport fra rommet.
TILTAK: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i samsvar med forskriftskrav.

• A.2.3.4-4/5
ÅRSAK: Forholdet skyldes sannsynlig slitasje eller feil ved sisterne, flottør eller utløpsmekanisme.
KONSEKVENS: Redusert funksjon på sisterne og utskylling kan gi bruksmessige problemer, mangelfull spyling og risiko for driftsfeil.
TILTAK: Sisterne og spylemekanisme bør kontrolleres, justeres eller skiftes.

TG2 er satt fordi toalettrommet har naturlig ventilering som avviker fra forskriftskrav, og fordi det er registrert mangelfull funksjon på sisterne og utskylling. Forholdene gir redusert ventilasjonsfunksjon og bruksmessig funksjonssvikt på sanitærutstyr. A.2.3.3, A.2.3.4-4/5

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerommet er fra byggeåret. Eier opplyser at kjøleaggregatet er defekt og tatt ut av drift, og opplyser at rommet i dag fungerer som bod.

Vurdering av avvik:

• A.2.8.1–8

Det er registrert fuktskjolder eller svertesopp, samt en konstruksjon med skaderisiko. Det er også registrert bruk av plast i kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

• A.2.8.1–8

ÅRSAK: Forholdet kan ha sammenheng med kondens og begrenset uttørking i en feil eller sårbar oppbygd kjøleromskonstruksjon.
KONSEKVENS: Fukt kan bli innestengt og gi muggvekst, lukt og skjulte skader i panel, isolasjon og tilstøtende konstruksjoner.
TILTAK: Rommet bør ikke settes i kjøledrift før oppbygningen er undersøkt. Eventuelle skader bør avklares ved ytterligere undersøkelser, og rommet bygges om eller avvikles med fuktsikker løsning.

TG2 er satt fordi det er registrert fuktskjolder eller svertesopp og risikoutsatt materialbruk i kjølerommet. A.2.8.1–8.



Oversiktsbilde.



Det er registrert bruk av plast i rommet.



Eksempel på fuktmerker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak fra byggeåret og består av glødde kobberrør med plasthylse. Hovedstoppekranen er en eldre spindelventil plassert i vaskerommet i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• A.2.13.1-4/5
Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder

Konsekvens/tiltak
• A.2.13.1-4/5
ÅRSAK: Røranlegget består i hovedsak av eldre glødde kobberrør med plasthylse. Denne rørtypen omfattes av aldersvurdering for usikker fremtidig funksjon.
KONSEKVENS: Eldre vannledninger og skjulte rørføringer gir økt risiko for lekkasje og redusert driftssikkerhet. Lekkasjer i skjulte deler kan oppstå uten tidlige synlige tegn og medføre vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
TILTAK: Det bør innhentes en tilstandsvurdering fra rørlegger, og utskifting av eldre rør bør planlegges. Skjulte føringer bør lekkasjesikres ved ombygging.

TG2 er satt fordi det er eldre røranlegg med usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Forholdene gir økt risiko for lekkasje og vannskade. A.2.13.1-4/5.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og består av plastrør.

Vurdering av avvik:
• A.2.13.2
Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• A.2.13.2
KONSEKVENS: Høy alder gir økt risiko for lekkasje, svekkede skjøter og redusert avløpsfunksjon. Feil i skjulte rørføringer kan oppstå uten tidlige synlige tegn og kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
TILTAK: Avløpsrørene bør holdes under oppsikt. Ved lekkasje, lukt, redusert avløpsfunksjon eller ombygging bør anlegget kontrolleres nærmere, og utskifting vurderes.

TG2 er satt fordi avløpsrørenehar usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Forholdet gir økt risiko for lekkasje, svekkede skjøter og redusert avløpsfunksjon over tid. A.2.13.2.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:
• A.2.12.1-2
Overstrømningsmuligheten mellom flere rom er begrenset.

Konsekvens/tiltak
• A.2.12.1-2
ÅRSAK: Dørspalter eller overstrømningsåpninger er utilstrekkelige.
KONSEKVENS: Luftbevegelsen mellom rommene blir redusert, og fukt og lukt kan bli værende lokalt.
TILTAK: Det bør etableres tilstrekkelige overstrømningsåpninger.

TG2 er satt fordi boligen har begrenset overstrømning mellom rommene. . A.2.12.1-2

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og står i vaskerommet i 1. etasje. Berederen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• A.2.13.3-1.a–d
Varmtvannsberederen er 44 år og har overskredet oppgitt erfaringsbasert funksjonstid på 20 år.

• Tillegg B / §2-18
Varmtvannsberederen er tilkoblet med plugg og ikke som fast installasjon.

Konsekvens/tiltak

• A.2.13.3-1.a–d
ÅRSAK: Bereder, pakninger og tilkoblinger er utsatt for aldersrelatert svekkelse.
KONSEKVENS: Fremtidig funksjon er usikker, og lekkasje eller driftsstans kan oppstå.
TILTAK: Utskifting bør planlegges. Ny bereder bør monteres med dokumentert lekkasjesikring og sikker bortledning av vann.

• Tillegg B / §2-18
ÅRSAK: Den elektriske tilkoblingen er ikke utført som fast tilkobling.
KONSEKVENS: Feil eller overbelastning kan gi varmgang og brannfare.
TILTAK: Tilkoblingen bør kontrolleres og eventuelt bygges om av registrert elektrovirksomhet.

TG2 er satt fordi berederen har vesentlig overskredet erfaringsbasert funksjonstid og har elektrisk tilkobling som bør kontrolleres. A.2.13.3-1.a–d og Tillegg B / §2-18.



Den elektriske tilkoblingen er ikke utført som fast tilkobling.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe produsert i 2022. Det er opplyst at service ikke er utført. Produksjonsåret er avlest på varmepumpen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det elektriske anlegget har både automatsikringer og skrusikringer, samt en blanding av jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskapet står i vindfanget, og enkelte kurser har jordfeilbryter. nettselskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er uklart om mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det foreligger ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeider:
2025: Samsvarserklæring for demontering og remontering av elektrisk installasjon i kjeller etter vannskade. Arbeidet gjelder bad, kjellerstue, tre boder og gang. Det er montert 7 brytere, 16 stikkontakter, 4 koblingsbokser og ett 32 A 3-fase uttak, samt panelovn, avtrekksvifte og 2 stikkontakter på bad. Arbeidet ble utført i perioden 08.11.2023–22.01.2025.



Oversiktsbilde.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert visuelt. Kontrollen omfatter synlige deler av brannskiller, rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere, slokkeutstyr og komfyrvakt der dette er aktuelt. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:

• Det er mangler ved boligens rømningsveier:
Vinduene i kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.

• §2-21
Røykvarslere og brannslokningsapparat er eldre enn angitt brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• §2-21
ÅRSAK: Sikkerhetsutstyret er ikke fornyet innen oppgitt brukstid.
KONSEKVENS: Utstyret kan ha redusert funksjon ved brann, noe som kan forsinke varsling eller slokking.
TILTAK: Røykvarslere og slokkeutstyr bør skiftes med godkjent utstyr og plasseres og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring og drenering ble opplyst utført som egeninnsats i 2024. Fuktsikringen består av knasteplast mot grunnmur på synlige deler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• A.3.21.4
Dreneringen og den utvendige fuktsikringen er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av de skjulte løsningene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• A.3.21.4
Konsekvens: Det er usikkerhet om dreneringen og den utvendige fuktsikringen er utført med tilfredsstillende funksjon. Eventuelle feil ved skjulte deler kan være vanskelige å oppdage før det oppstår tegn til fuktbelastning.
Tiltak: Grunnmuren og rom under terreng bør følges opp med observasjon for tegn til fuktinntrenging,

Tilstandsgrad 2 er satt fordi dreneringen og den utvendige fuktsikringen er utført som egeninnsats, og utførelsen av de skjulte løsningene ikke er dokumentert. A.3.21.4

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinker fra byggeåret. Fundamenttypen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• A.3.21.3-2/3
Det er registrert riss i utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak
• A.3.21.3-2/3
ÅRSAK: Risset kan ha sammenheng med svinn, temperaturbevegelser eller mindre bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke påvist.
KONSEKVENS: Vann kan trenge inn i pussen og gi frostskader eller videre avskalling. Dersom risset er i utvikling, kan det indikere bevegelse.
TILTAK: Risset bør overvåkes og utbedres med egnet pussystem. Ved utvikling bør fundament og grunnmur undersøkes nærmere.

FORBEHOLD
ÅRSAK: Grunnmuren er innkledd innvendig og nedfylt utvendig under terreng, slik at disse delene ikke kunne undersøkes.
KONSEKVENS: Skjulte riss, deformasjoner, utettheter og fuktskader i grunnmuren kan være uoppdaget.

TG2 er satt fordi det er registrert riss i utvendig murpuss som krever vedlikehold og oppfølging. A.3.21.3-2/3.



Eksempel på riss i murpuss.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• A.3.22.3-2
Terrenget er flatt eller har fall inn mot grunnmuren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• A.3.22.3-2
ÅRSAK: Terrengoverflaten leder ikke overflatevann tilstrekkelig bort fra bygningen.
KONSEKVENS: Nedbør og smeltevann kan belaste grunnmur, fuktsikring og drenering og øke risikoen for vanninntrengning i kjelleren.
TILTAK: Terrenget bør omarbeides med fall bort fra bygningen og sikker avledning av overflatevann.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Tilstandsrapport

TG3 er satt fordi terrenget leder vann mot grunnmuren og gir høy risiko for fuktbelastning og ny vanninntrengning i kjelleren. A.3.22.3-2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på utilstrekkelig fall fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• A.3.18.3-1
Det mangler snøfangere på takflater hvor dette er nødvendig.

• A.3.18.3-1
Det mangler tilfredsstillende tilkomst til skorstein.

• A.3.19.1-4
Rekkverkshøyde og lysåpninger er registrert som ikke i samsvar med krav på befaringstidspunktet.

• A.3.22.1-1
Trappen er utført uten håndløper.

• A.2.14.1-2–6
Det er ikke utført radonmåling i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• A.2.9.1-5
Det mangler ildfast plate under sotluken i kjellergangen.

• A.2.9.1-4
Skorsteinen er tildekket med tapet på loftet og er ikke synlig fra to sider.

• A.2.10.1-1
Håndløper mangler i trappene.

• Det er uklart om mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er mangler ved boligens rømningsveier:
Vinduene i kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.

• §2-21
Røykvarslere og brannslokningsapparat er eldre enn angitt brukstid.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• A.3.18.3-1
Konsekvens: Snø og is kan rase fra taket og medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Tiltak: Snøfangere bør monteres på relevante takflater.

• A.3.18.3-1
Konsekvens: Manglende adkomst hindrer sikker feiing, kontroll og vedlikehold av skorsteinen.
Tiltak: Nødvendig takstige og sikker adkomst til skorstein må etableres.

• A.3.19.1-4
Årsak: Rekkverket har høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller angitte sikkerhetskrav.
Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fallrisiko.
Tiltak: Rekkverket må sikkerhetsvurderes og bør oppgraderes der målene ikke gir tilfredsstillende personsikkerhet.

• A.3.22.1-1
KONSEKVENS: Manglende håndløper øker fallrisikoen.
TILTAK: Det bør monteres en sammenhengende, godt festet håndløper tilpasset utendørs bruk.

• A.2.14.1-2–6
ÅRSAK: Radonnivået er ikke dokumentert ved måling.
KONSEKVENS: Uten måling er det ukjent om inneluften har radonkonsentrasjon over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
TILTAK: Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen etter gjeldende måleprosedyre. Eventuelle tiltak vurderes ut fra måleresultatet.

• A.2.9.1-5
ÅRSAK: Brennbart eller ubeskyttet underlag er ikke sikret mot sot og gløt.
KONSEKVENS: Glør eller varmt sot ved tømming kan antenne eller skade underlaget.
TILTAK: Det bør monteres ildfast plate med tilstrekkelig utstrekning under sotluken.

• A.2.9.1-4
ÅRSAK: Innkledningen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipeløpet.
KONSEKVENS: Sprekker, varmepåvirkning og andre skader kan være skjult.
TILTAK: Tapet og eventuell tildekking bør fjernes slik at skorsteinen blir tilgjengelig for kontroll i nødvendig omfang. Forholdet bør vurderes av brannforebyggende enhet eller kvalifisert fagperson.

• A.2.10.1-1
KONSEKVENS: Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker.
TILTAK: Det bør monteres håndløper for å ivareta sikkerheten.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Det foreligger ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• §2-21
ÅRSAK: Sikkerhetsutstyret er ikke fornyet innen oppgitt brukstid.
KONSEKVENS: Utstyret kan ha redusert funksjon ved brann, noe som kan forsinke varsling eller slokking.
TILTAK: Røykvarslere og slokkeutstyr bør skiftes med godkjent utstyr og plasseres og vedlikeholdes i samsvar med gjeldende krav.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

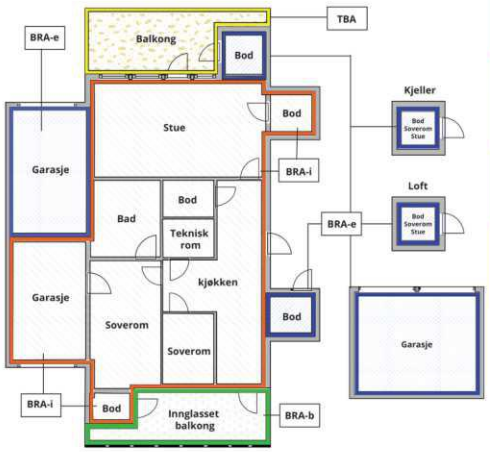
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncelle

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.

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	84			84	
1. etasje	93			93	33
Loft	61			61	6
SUM	**238**				**39**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjølerom, bod nord, bod nord, bod sør, kjellerstue		
1. etasje	Vindfang, toalettrom, gang, kjøkken, vaskerom, stue		
Loft	Gang, bad, soverom sør, soverom nord, soverom øst		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 24.03.1982. Avviket består i at bad i kjeller er godkjent som bod på byggegodkjente tegninger.
Kjellerstue er godkjent som bod/disponibel på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at rommet skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Ellers er rommene som er merket "matbod" og "klær" delt opp med skillevegger. Dette er ikke søknadspliktig.

Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen.

Konsekvens
En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025: Skiftet taktekking
2025: Rehablitering i store deler av kjelleren

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Jørn Hanssen Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	33	8		0	43275.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skøelvdalen 212

Hjemmelshaver
Dale Jørn Hanssen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skøelv er den nest største bygda i Sørreisa kommune i Troms, og ligger om lag 4 kilometer vest for kommunesentret, ved Skøelvas utløp i Reisafjorden. Stedet har egen barnehage. Her ligger dessuten Skøelv kapell. Skøelv er sammenvokst med nabobygda Bakkejord i øst. Det er dessuten bebyggelse et godt stykke innover i Skøelvdalen. Innbefattet de nærliggende grendene Bakkejord, Skøelvdal og Smørsgård har Skøelv i overkant av 500 innbyggere.

Skøelv er et viktig knutepunkt i kommunen. Fylkesvei 84, med endepunkt i Sørreisa i øst, går gjennom bygda og fortsetter sørvestover gjennom Skøelvdalen til Salangen. I sentrum av bygda svinger Fv7840 av fra fylkesvei 84, og følger Solbergfjorden vestover mot Espenes og Brøstadbotn i Dyrøy.

Sørreisa er en kommune i sakte vekst og per 1.1.2016 var det bosatt 3452 innbygere i kommunen. Sørreisa har både kyst- og innlandsnatur, sandstrender og båthavner, jord- og skogdrift, og over 1000 m høye fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn, som deles med to andre eiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.
Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

Arealplan: Kommunep for Sørreisa
PlanID: 1993004
Ikrafttredelsesdato: 16.12.1993
Arealformål: LNF og LNF m/spredt bolig

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har tinglyste heftelser og servitutter som omfatter borett, vannledning, telefon-/teleledninger, vegrett/bruksrett, areal til avfallshåndtering, grunnavståelse til veglys og forhold knyttet til veggrunn.

Det er også registrert jordskifte vedrørende jakt- og fiskerett, med tilhørende bruksordningsregler og pliktig medlemskap i grunneierlag.

Eiendommen er en eldre grunneiendom hvor det over tid er fradelt flere eiendommer, og det er registrert målebrev i forbindelse med veggrunn. Eiendommen har også blitt omnummerert som følge av kommuneendringer.

For detaljert informasjon om tinglyste rettigheter og heftelser, se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA
Gnr 33 - Bnr 8
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Dale, Jørn Hanssen
31.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jørn Hanssen Dale

Boligen

Skøelvdalen 212
9310 Sørreisa

5526-33/8/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: 2024-2025 Kjelleretasje med bad renovert av polygon grunnet skadesak

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

• **Ja**

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

Våtromsplater og gulvbelegg på bad kjeller

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Tak byttet av Brødrene Strøm 2025, det ble senere en vannskade grunnet en reklamasjon på arbeidet. Dette ble utbedret av samme firma som en reklamasjonssak.

Innvendige skader (takplater i 2. etg) var byttet av polygon Finnsnes

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Brødrene Strøm / Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: Tynn tak og bytte av innvendige takplater som fikk vannmerker

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Brødrene Strøm / Polygon

   Beskrivelse av arbeidet: Ref punkt 4

---

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

• **Ja**

Soveromsvindu i 2.etg kan ikke åpnes.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vanninntregning kjeller grunnet tett drenering

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering, vortepapp og drenerende masser byttet rundt hele huset

---

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

• **Ja**

Ref punkt 2.

Kjelleretasje renovert grunnet fukt da drenering var tett

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Polygon Finnsnes

   Beskrivelse av arbeidet: Renovert kjelleretasje inkl bad

---

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering, vortepapp og drenerende masser byttet rundt hele huset

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Polygon / Svendsen rør
   Beskrivelse av arbeidet: nytt bad kjelleretasje

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Klausen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: nytt bad og kurser kjeller

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Byggetegninger og nåverende planløsning i kjeller stemmer ikke helt. usikker på om det er meldt inn til kommune eller når det eventuelt har skjedd.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Midlertidig brukstillatelse, ikke ferdigattest

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

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

Fjøs(er) er gammel og bærer preg av det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

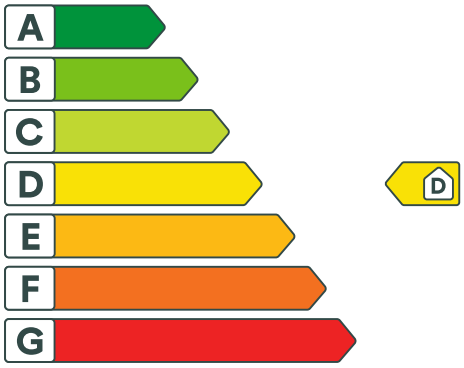
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341700**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11526020**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **204,66**



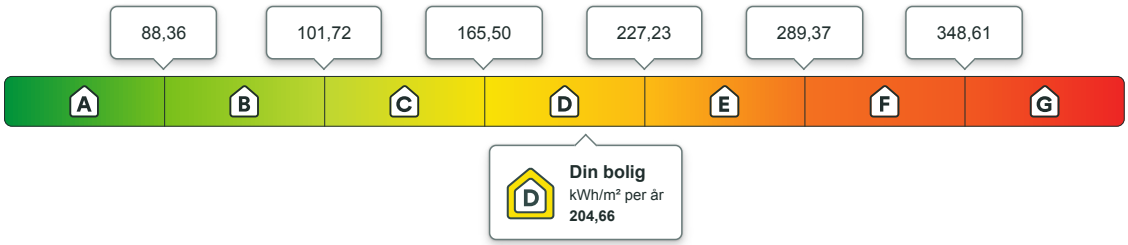
Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
70 635,03	**274,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Skøelvdalen 212, 9310 SØRREISA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

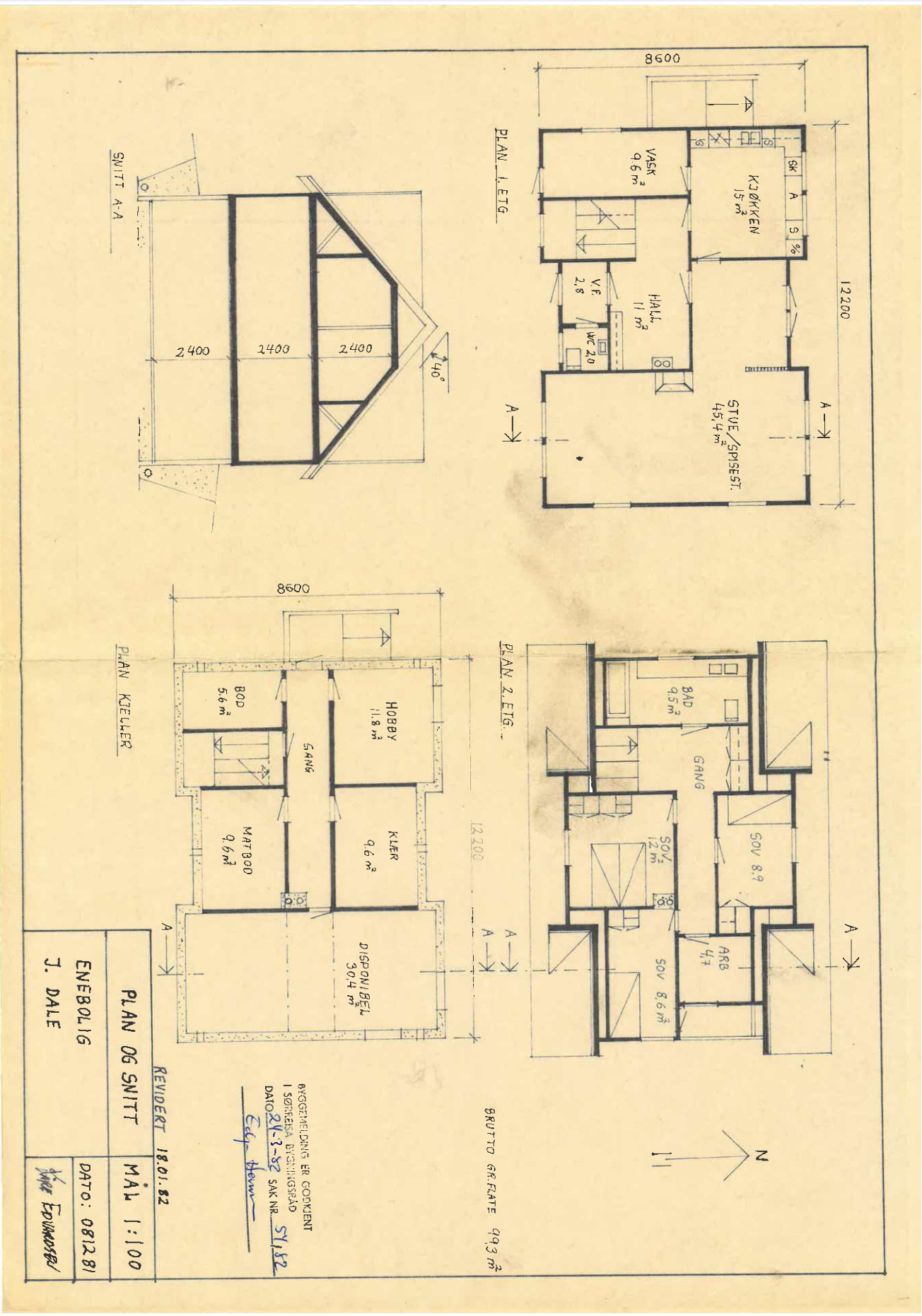
Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Vedlegg


PLAN 1. ETG.
8600
12200
VASK 9.6 m²
KJØKKEN 15 m²
HALL 11 m²
V.F. 2,8
WC 2,0
STUE/SPISEST. 45,4 m²
SNITT A-A
2400
2400
2400
40°
PLAN 2. ETG.
BAD 9,5 m²
GANG
SOV 12 m²
SOV 8,9
ARB 4,7
SOV 8,6 m²
PLAN KJELLER
8600
BOD 5,6 m²
SANG
HOBBY 11,8 m²
MATBOD 9,6 m²
KLER 9,6 m²
DISPONIBEL 30,4 m²
12200
BRUTTO GR. FLATE 99,3 m²
N
BYGGEMELDING ER GODKJENT
I SØRREISA BYGNINGSRÅD
DATO 24-3-82 SAK NR. 51/82
REVIDERT 18.01.82
PLAN OG SNITT
MÅL 1:100
ENEBOLIG
J. DALE
DATO: 08.12.81

FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE VEST
FASADE ØST
BYGGEMELDING ER GODKJENT
I SØRREISA BYGNINGSRÅD
DATO 24-3-82 SAK NR. 51/82
REVIDERT 18.01.82
FASADER
MÅL 1:100
ENEBOLIG
DATO: 081281
J. DALE
KÅRE EDVARDSEN

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Skøelvdalen			33/8	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	bolig	01.02.82	24.03.82	54/82
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Johannes Dale		9310 SØRREISA		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Edvardsen		9310 SØRREISA		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Edvardsen		9310 SØRREISA		

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

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: 1.etg. og loftsetg.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Avtrekk fra WC og vaskerom ihht. BYGGEFORSKRIFTENES kap. 47.

Arbeidet må være utført innen:

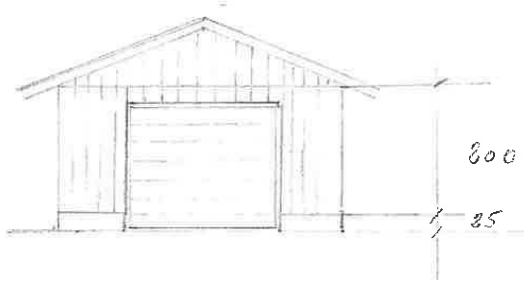
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

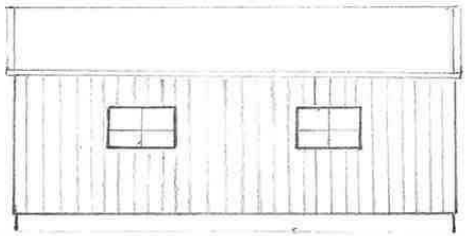
Sted og dato		Stempel
Sørreisa 10.05.83		Sørreisa kommune Byggmesterkontoret Underskrift

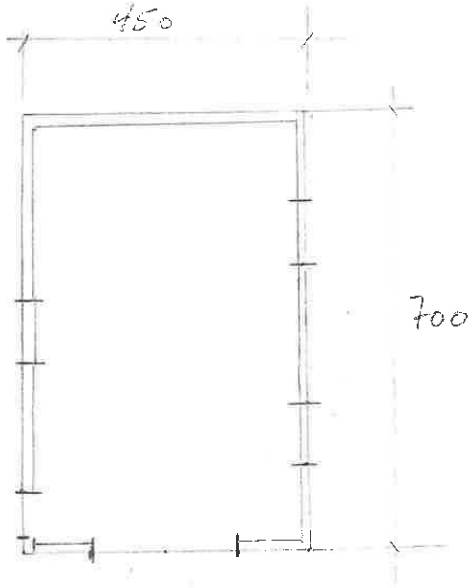
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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



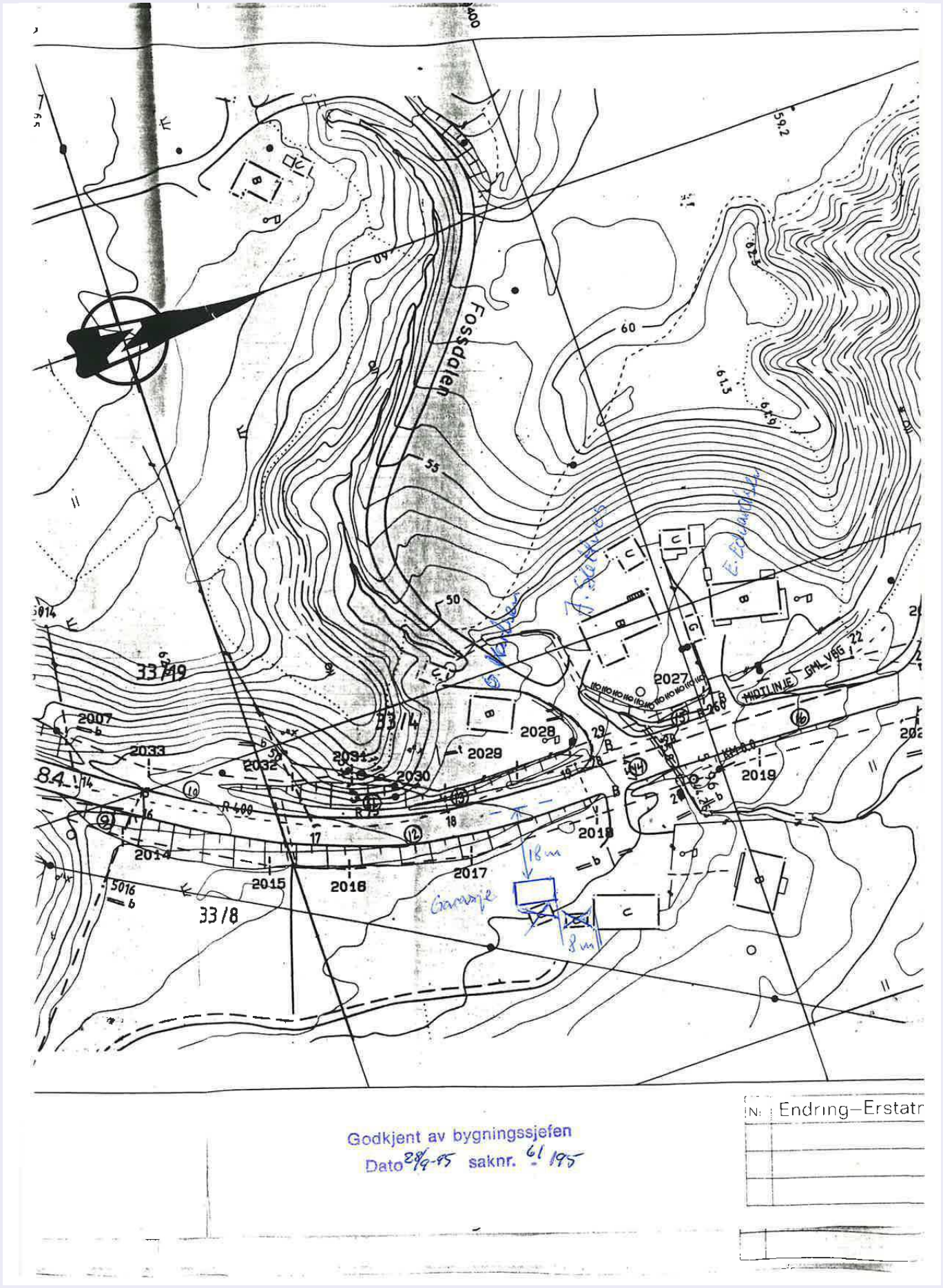




Godkjent av bygningssjefen
Dato 28/4-95 saknr. 61/95

Garasje Johan Dale
Skodde 33/8

Vedlegg


Fossdalen
33/49
33/14
33/8
2007
2033
2032
2031
2030
2028
2029
2027
2019
2018
2017
2016
2015
2014
5016
MIDTLINJE
Garasje
18 m
8 m
Godkjent av bygningssjefen
Dato 28/9-95 saknr. 61/195
Endring–Erstatr

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5526 - SØRREISA
Gårdsnummer:	33
Bruksnummer:	8

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.06.2026 kl. 09:06
Produsert av:	Kristoffer Tonning Sørensen
Attestert av:	Sørreisa kommune

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

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYSTAD
Etableringsdato:	23.05.1887
Skyld:	0,25
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
16.12.2025	25-087736REN-JNTR	5526 - 27/1, 5526 - 27/2, 5526 - 27/3, 5526 - 27/4, 5526 - 27/5, 5526 - 27/7, 5526 - 27/8, 5526 - 27/9, 5526 - 27/10, 5526 - 27/11, 5526 - 27/12, 5526 - 27/13, 5526 - 27/14, 5526 - 27/15, 5526 - 27/16, 5526 - 27/20, 5526 - 27/21, 5526 - 27/22, 5526 - 27/23, 5526 - 27/25, 5526 - 27/26, 5526 - 27/27, 5526 - 27/28, 5526 - 27/29, 5526 - 27/33, 5526 - 27/34, 5526 - 27/37, 5526 - 27/38, 5526 - 27/39, 5526 - 27/41, 5526 - 27/42, 5526 - 27/44, 5526 - 27/46, 5526 - 27/47, 5526 - 27/48, 5526 - 27/49, 5526 - 27/50, 5526 - 27/51, 5526 - 27/52, 5526 - 27/53, 5526 - 27/57, 5526 - 27/58, 5526 - 27/62, 5526 - 27/63, 5526 - 27/69, 5526 - 27/81, 5526 - 27/85, 5526 - 27/97, 5526 - 27/98, 5526 - 27/99, 5526 - 27/100, 5526 - 27/139, 5526 - 27/140, 5526 - 27/158, 5526 - 27/205, 5526 - 27/246, 5526 - 27/262, 5526 - 27/280, 5526 - 27/298, 5526 - 28/1, 5526 - 28/2, 5526 - 28/3, 5526 - 28/4, 5526 - 28/5, 5526 - 28/6, 5526 - 28/7, 5526 - 28/8, 5526 - 28/9, 5526 - 28/10, 5526 - 28/14, 5526 - 29/1, 5526 - 29/2, 5526 - 29/3, 5526 - 29/4, 5526 - 29/8, 5526 - 29/9, 5526 - 29/10, 5526 - 29/11, 5526 - 29/12, 5526 - 29/13, 5526 - 29/14, 5526 - 29/15, 5526 - 29/17, 5526 - 29/18, 5526 - 29/22, 5526 - 29/23, 5526 - 30/1, 5526 - 30/2, 5526 - 30/3, 5526 - 30/4, 5526 - 30/5, 5526 - 30/6, 5526 - 30/7, 5526 - 30/8, 5526 - 30/9, 5526 - 30/10, 5526 - 30/11, 5526 - 30/12, 5526 - 30/13, 5526 - 30/14, 5526 - 30/15, 5526 - 30/16, 5526 - 30/17, 5526 - 30/18, 5526 - 30/19, 5526 - 30/20, 5526 - 30/21, 5526 - 30/22, 5526 - 30/23, 5526 - 30/27, 5526 - 30/31, 5526 - 31/1, 5526 - 31/2, 5526 - 31/3, 5526 - 31/4, 5526 - 31/5, 5526 - 31/6, 5526 - 31/7, 5526 - 31/8, 5526 - 31/9, 5526 - 31/10, 5526 - 31/11, 5526 - 31/12, 5526 - 31/13, 5526 - 31/14, 5526 - 31/16, 5526 - 31/17, 5526 - 31/18, 5526 - 32/1, 5526 - 32/2, 5526 - 32/3, 5526 - 32/4, 5526 - 32/5, 5526 - 32/6, 5526 - 32/7, 5526 - 32/8, 5526 - 32/9, 5526 - 32/10, 5526 - 32/11, 5526 - 32/12, 5526 - 32/13, 5526 - 32/22, 5526 - 33/1, 5526 - 33/2, 5526 - 33/4, 5526 - 33/5, 5526 - 33/6, 5526 - 33/8, 5526 - 33/9, 5526 - 33/10, 5526 - 33/11, 5526 - 33/12, 5526 - 33/13, 5526 - 33/16, 5526 - 33/17, 5526 - 33/18, 5526 - 33/19, 5526 - 33/21, 5526 - 33/23, 5526 - 33/24, 5526 - 33/25, 5526 - 33/26, 5526 - 33/27, 5526 - 33/28, 5526 - 33/32, 5526 - 33/37, 5526 - 33/43, 5526 - 33/44, 5526 - 33/45, 5526 - 33/56, 5526 - 34/1, 5526 - 34/2, 5526 - 34/3, 5526 - 34/4, 5526 - 34/5, 5526 - 34/6, 5526 - 34/7, 5526 - 34/8, 5526 - 34/9, 5526 - 34/10, 5526 - 34/11, 5526 - 34/13, 5526 - 34/14, 5526 - 34/15, 5526 - 34/16, 5526 - 34/17, 5526 - 34/19, 5526 - 34/20, 5526 - 34/21, 5526 - 34/23, 5526 - 34/28, 5526 - 34/29, 5526 - 34/31, 5526 - 34/34, 5526 - 34/35, 5526 - 34/37, 5526 - 34/40, 5526 - 34/66, 5526 - 34/68, 5526 - 35/1, 5526 - 35/3, 5526 - 35/6, 5526 - 35/7, 5526 - 35/8, 5526 - 35/9, 5526 - 35/11, 5526 - 35/12, 5526 - 35/13, 5526 - 35/18, 5526 - 35/75, 5526 - 36/1, 5526 - 36/2, 5526 - 36/3, 5526 - 36/5, 5526 - 36/6, 5526 - 36/8 og 5526 - 36/9

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 8	43 275,1 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatt

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		[redacted]	DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7670374	620111		42 922 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7670034	619962		353,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 5526 - 33/8 Omnummerert fra: 5419 - 33/8			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5419 - 33/8 Omnummerert fra: 1925 - 33/8			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	15.10.1974				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/8	0	
		Mottaker	1925 - 33/46	0	
Skylddeling	22.12.1959				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/8	0	
		Mottaker	1925 - 33/35	0	
Skylddeling	22.10.1952				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/8	0	
		Mottaker	1925 - 33/29	0	
Skylddeling	13.09.1915				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/8	0	
		Mottaker	1925 - 33/15	0	
Skylddeling	23.05.1887				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/3	0	
		Mottaker	1925 - 33/8	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Skøelvdalen	1066	212			Grunnkrets	0103	Skøelvdal	Nei
						Stemmekrets:	1	Sørreisa	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	11030401	Sørreisa	
				7670294	620095	Postnr.område:	9310	SØRREISA	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 11 526 020
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7670294 Øst: 620095
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	251,7	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.01.1983	
Bruksareal totalt:	251,7	Avløp:		Tatt i bruk:	09.05.1983	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	67,9	0	67,9	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
K01	0	89,8	0	89,8	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1066 Skøelvdalen 212	H0101	Bolig	242	4	Kjøkken	1	2	33/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DALE JOHANNES		SKØELV 9310 SØRREISA

Bygningsnr:	12 807 406		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	28.09.1995	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	31	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	21.09.1996	
	Nord: 7670244	Øst: 620086	Bruksareal totalt:	31			Tatt i bruk:	18.10.1996	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	31	31	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/8

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DALE JOHAN		

Bygningsnr:	141 043 390		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7670266	Øst: 620097	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Bruksenheter

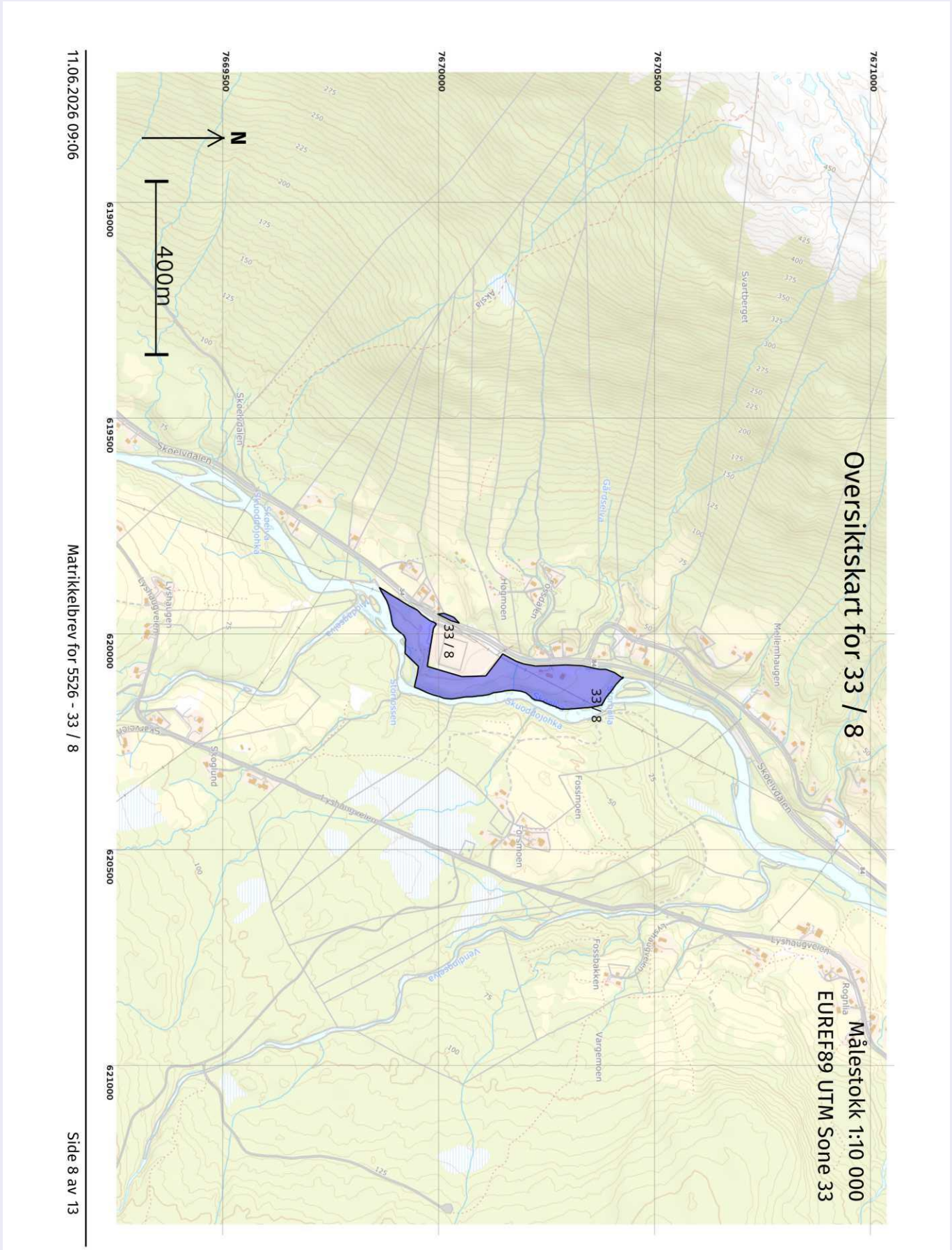
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/8

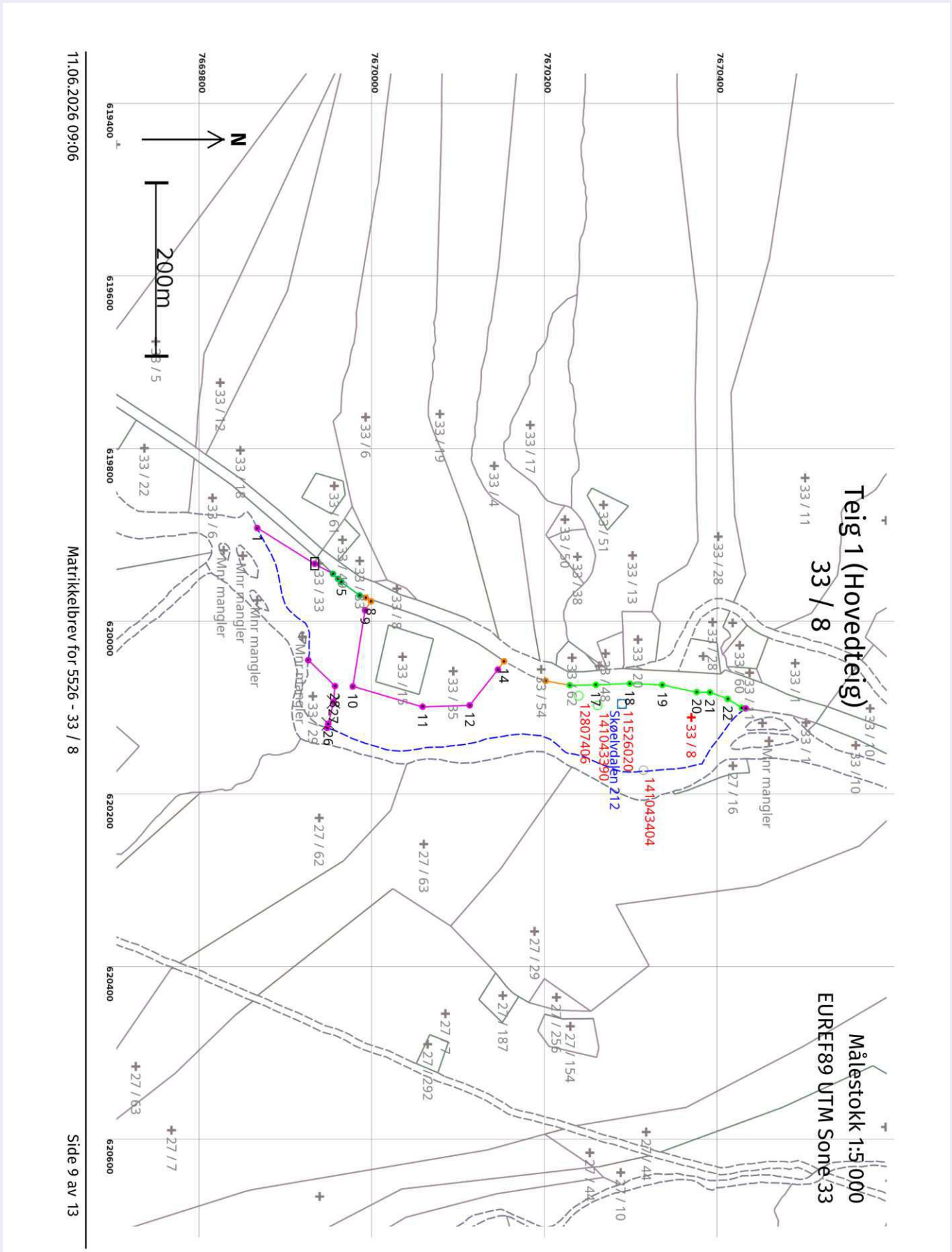
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	141 043 404	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7670319 Øst: 620172	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	12.12.2016
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/8


Oversiktskart for 33 / 8
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
33 / 8
33 / 8
N
400m
7671000
7670500
7670000
7669500
619000
619500
620000
620500
621000
Skoelvdalen
Lyshaugveien
Fossmoen
Fossbakken
Vargemoen
Svartberget
Meltemhaugen
Høgmoen
Storåsen
Skogslund
Rognlia


Teig 1 (Hovedteig)
33 / 8
Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 33
200m
N
Skoelvdalen 212
11526020
14104390
12807406
14104340
33 / 8
Mnr mangler
11.06.2026 09:06
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 8
Side 9 av 13

Areal og koordinater

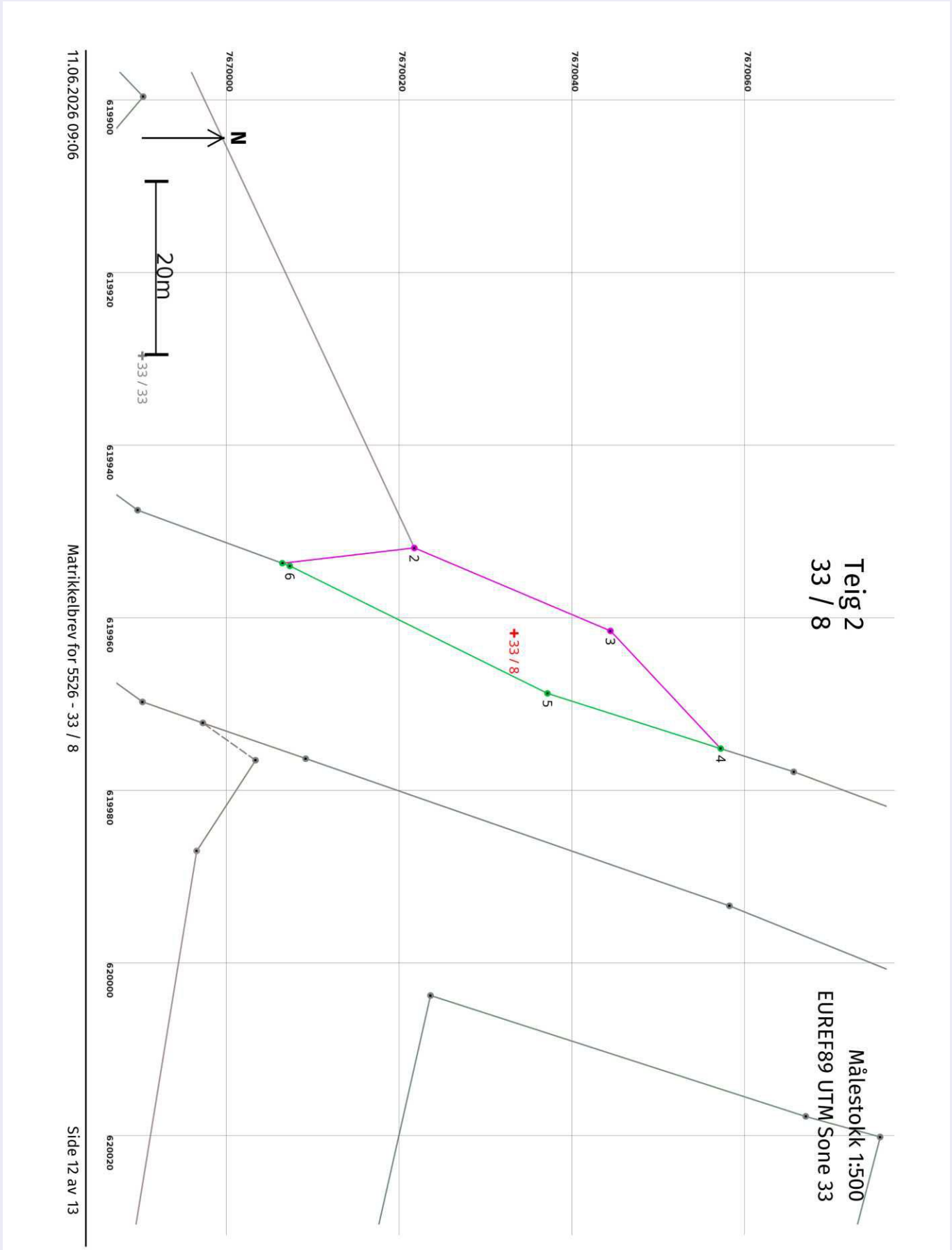
Areal: 42 922 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670374 **Øst:** 620111

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7669872,30	619891,71	78,17	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7669938,68	619932,99	Jord 24,13	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7669959,81	619944,65	8,24	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	7669965,72	619950,39	5,30	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7669969,52	619954,09	26,36	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7669990,78	619969,68	7,40	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
7	7669997,77	619972,11	7,47	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	
8	7670003,86	619976,43	12,52	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
9	7669997,05	619986,93	89,16	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
10	7669982,78	620074,94	84,10	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
11	7670063,54	620098,42	54,52	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
12	7670118,03	620096,75	52,61	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	
13	7670150,69	620055,51	12,00	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7670157,75	620045,81		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			53,34	Hjelpelinje vegkant		500	
15	7670205,88	620068,44		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			28,35				
16	7670233,77	620073,52		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			30,14				
17	7670263,91	620073,12		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			39,52				
18	7670303,40	620071,68		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			37,48				
19	7670340,85	620073,21		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			40,68				
20	7670380,67	620081,51		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			15,27				
21	7670395,94	620081,78		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			21,95				
22	7670416,51	620089,44		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			19,26				
23	7670432,82	620099,69		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			4,58				
24	7670437,35	620100,36		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			533,91	Hjelpelinje vannkant		200	
25	7669953,06	620122,93		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			5,00				
26	7669954,38	620118,11		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			25,99				
27	7669960,49	620092,85		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			18,40				
28	7669962,21	620074,53		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			43,15				
29	7669931,20	620044,53		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			170,99	Hjelpelinje vannkant		200	


Teig 2
33 / 8
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
N
20m
+33 / 33
+33 / 8
2
3
4
5
6
7670000
7670020
7670040
7670060
619900
619920
619940
619960
619980
620000
620020
11.06.2026 09:06
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 8
Side 12 av 13

Areal og koordinater

Areal: 353,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670034 **Øst:** 619962

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670006,96	619953,62	15,37	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7670022,23	619951,86	24,63	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7670044,91	619961,46	18,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7670057,67	619975,08	21,03	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
5	7670037,63	619968,69	33,26	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
6	7670007,82	619953,94	0,92	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5526 - SØRREISA
Gårdsnummer:	33
Bruksnummer:	11

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.06.2026 kl. 09:07
Produsert av:	Kristoffer Tonning Sørensen
Attestert av:	Sørreisa kommune

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

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DALE
Etableringsdato:	13.02.1911
Skyld:	0,33
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
16.12.2025	25-087736REN-JNTR	5526 - 27/1, 5526 - 27/2, 5526 - 27/3, 5526 - 27/4, 5526 - 27/5, 5526 - 27/7, 5526 - 27/8, 5526 - 27/9, 5526 - 27/10, 5526 - 27/11, 5526 - 27/12, 5526 - 27/13, 5526 - 27/14, 5526 - 27/15, 5526 - 27/16, 5526 - 27/20, 5526 - 27/21, 5526 - 27/22, 5526 - 27/23, 5526 - 27/25, 5526 - 27/26, 5526 - 27/27, 5526 - 27/28, 5526 - 27/29, 5526 - 27/33, 5526 - 27/34, 5526 - 27/37, 5526 - 27/38, 5526 - 27/39, 5526 - 27/41, 5526 - 27/42, 5526 - 27/44, 5526 - 27/46, 5526 - 27/47, 5526 - 27/48, 5526 - 27/49, 5526 - 27/50, 5526 - 27/51, 5526 - 27/52, 5526 - 27/53, 5526 - 27/57, 5526 - 27/58, 5526 - 27/62, 5526 - 27/63, 5526 - 27/69, 5526 - 27/81, 5526 - 27/85, 5526 - 27/97, 5526 - 27/98, 5526 - 27/99, 5526 - 27/100, 5526 - 27/139, 5526 - 27/140, 5526 - 27/158, 5526 - 27/205, 5526 - 27/246, 5526 - 27/262, 5526 - 27/280, 5526 - 27/298, 5526 - 28/1, 5526 - 28/2, 5526 - 28/3, 5526 - 28/4, 5526 - 28/5, 5526 - 28/6, 5526 - 28/7, 5526 - 28/8, 5526 - 28/9, 5526 - 28/10, 5526 - 28/14, 5526 - 29/1, 5526 - 29/2, 5526 - 29/3, 5526 - 29/4, 5526 - 29/8, 5526 - 29/9, 5526 - 29/10, 5526 - 29/11, 5526 - 29/12, 5526 - 29/13, 5526 - 29/14, 5526 - 29/15, 5526 - 29/17, 5526 - 29/18, 5526 - 29/22, 5526 - 29/23, 5526 - 30/1, 5526 - 30/2, 5526 - 30/3, 5526 - 30/4, 5526 - 30/5, 5526 - 30/6, 5526 - 30/7, 5526 - 30/8, 5526 - 30/9, 5526 - 30/10, 5526 - 30/11, 5526 - 30/12, 5526 - 30/13, 5526 - 30/14, 5526 - 30/15, 5526 - 30/16, 5526 - 30/17, 5526 - 30/18, 5526 - 30/19, 5526 - 30/20, 5526 - 30/21, 5526 - 30/22, 5526 - 30/23, 5526 - 30/27, 5526 - 30/31, 5526 - 31/1, 5526 - 31/2, 5526 - 31/3, 5526 - 31/4, 5526 - 31/5, 5526 - 31/6, 5526 - 31/7, 5526 - 31/8, 5526 - 31/9, 5526 - 31/10, 5526 - 31/11, 5526 - 31/12, 5526 - 31/13, 5526 - 31/14, 5526 - 31/16, 5526 - 31/17, 5526 - 31/18, 5526 - 32/1, 5526 - 32/2, 5526 - 32/3, 5526 - 32/4, 5526 - 32/5, 5526 - 32/6, 5526 - 32/7, 5526 - 32/8, 5526 - 32/9, 5526 - 32/10, 5526 - 32/11, 5526 - 32/12, 5526 - 32/13, 5526 - 32/22, 5526 - 33/1, 5526 - 33/2, 5526 - 33/4, 5526 - 33/5, 5526 - 33/6, 5526 - 33/8, 5526 - 33/9, 5526 - 33/10, 5526 - 33/11, 5526 - 33/12, 5526 - 33/13, 5526 - 33/16, 5526 - 33/17, 5526 - 33/18, 5526 - 33/19, 5526 - 33/21, 5526 - 33/23, 5526 - 33/24, 5526 - 33/25, 5526 - 33/26, 5526 - 33/27, 5526 - 33/28, 5526 - 33/32, 5526 - 33/37, 5526 - 33/43, 5526 - 33/44, 5526 - 33/45, 5526 - 33/56, 5526 - 34/1, 5526 - 34/2, 5526 - 34/3, 5526 - 34/4, 5526 - 34/5, 5526 - 34/6, 5526 - 34/7, 5526 - 34/8, 5526 - 34/9, 5526 - 34/10, 5526 - 34/11, 5526 - 34/13, 5526 - 34/14, 5526 - 34/15, 5526 - 34/16, 5526 - 34/17, 5526 - 34/19, 5526 - 34/20, 5526 - 34/21, 5526 - 34/23, 5526 - 34/28, 5526 - 34/29, 5526 - 34/31, 5526 - 34/34, 5526 - 34/35, 5526 - 34/37, 5526 - 34/40, 5526 - 34/66, 5526 - 34/68, 5526 - 35/1, 5526 - 35/3, 5526 - 35/6, 5526 - 35/7, 5526 - 35/8, 5526 - 35/9, 5526 - 35/11, 5526 - 35/12, 5526 - 35/13, 5526 - 35/18, 5526 - 35/75, 5526 - 36/1, 5526 - 36/2, 5526 - 36/3, 5526 - 36/5, 5526 - 36/6, 5526 - 36/8 og 5526 - 36/9

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 11	349 154,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Fødsd./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatte

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7670506	619834		265 462,4 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7669372	619180		80 841,5 m2	Noen fiktive grenser
3	Teig	Nei	7669167	619422		1 851,5 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	7670422	620001		642,5 m2	Hjelpelinje vegkant
5	Teig	Nei	7670442	620059		356,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5526 - 33/11 5419 - 33/11		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5419 - 33/11 1925 - 33/11		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.10.2008				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/11	−1 627,1	
		Mottaker	1925 - 33/60	1 627,1	
Skylddeling	31.08.1951				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/11	0	
		Mottaker	1925 - 33/28	0	
Skylddeling	13.06.1927				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/11	0	
		Mottaker	1925 - 33/21	0	
Skylddeling	13.02.1911				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1925 - 33/1	0	
		Mottaker	1925 - 33/11	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 141 043 471
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7670457 Øst: 619991
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

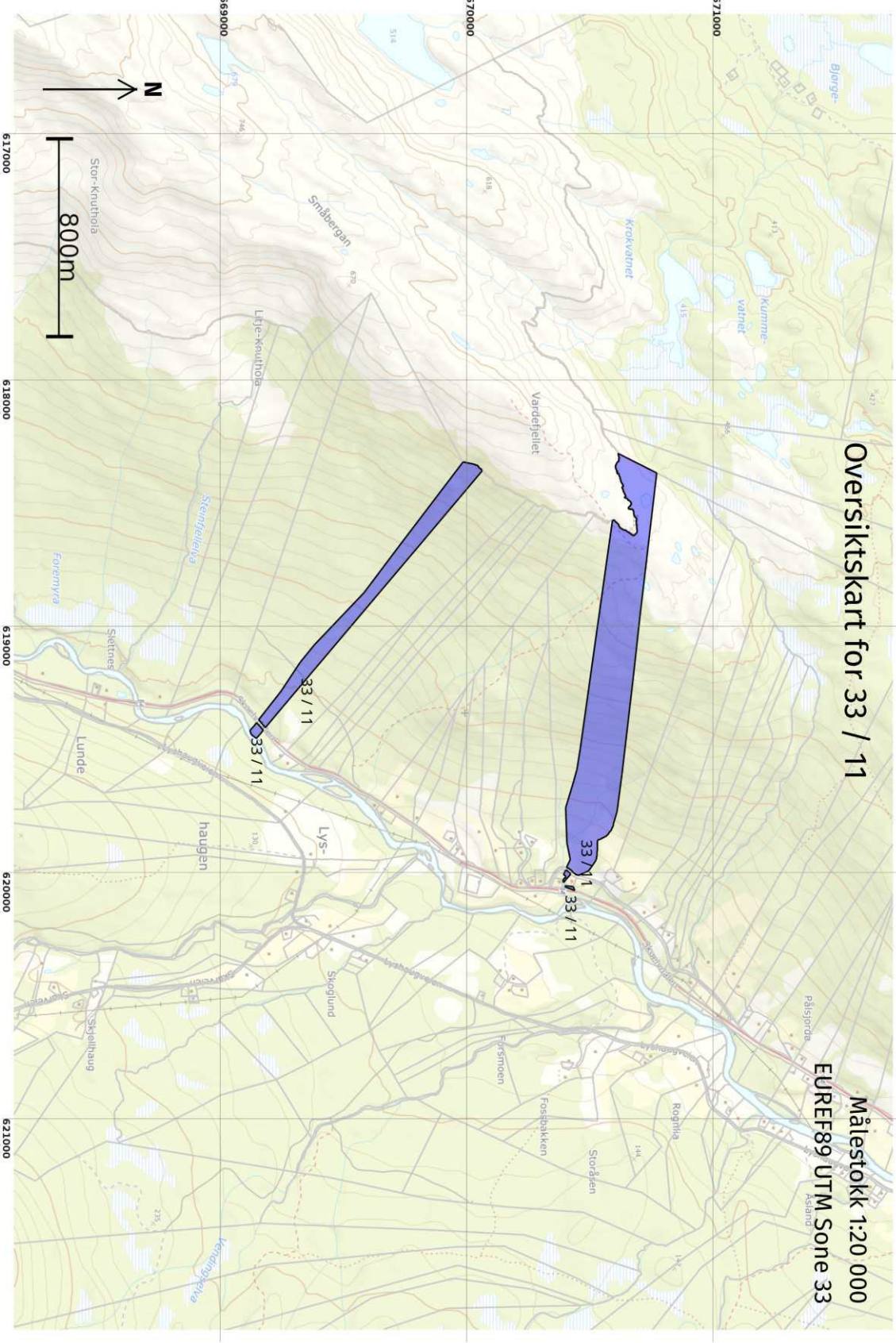
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/11

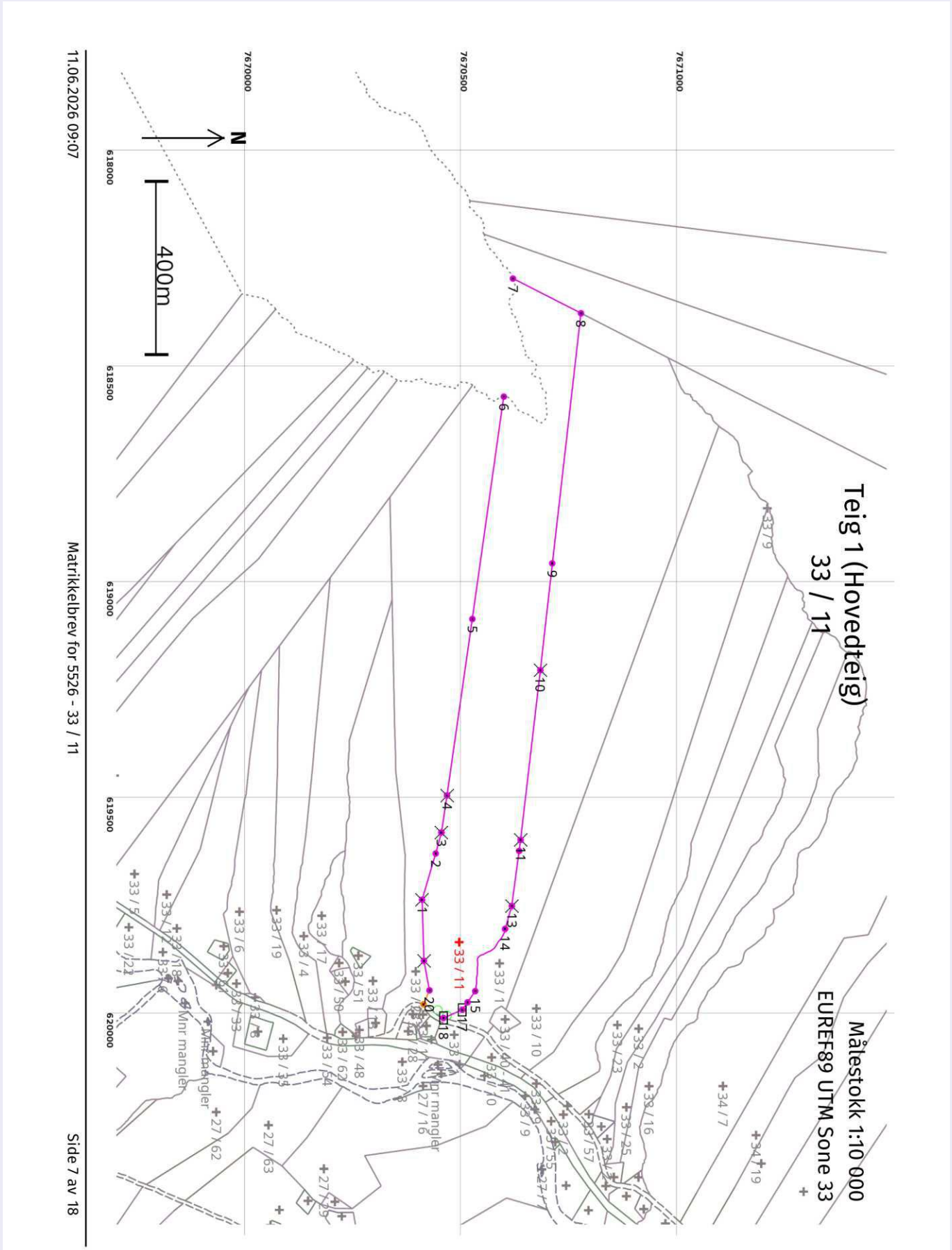
Bygningsnr: 142 427 524
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7670478 Øst: 620004
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/11


Oversiktskart for 33 / 11
Målestokk 1:20 000
EUREF89 UTM Sone 33
33 / 11
33 / 11
33 / 11
N
800m
7671000
7670000
7669000
617000
618000
619000
620000
621000
Krokvatnet
Kumme-vatnet
Vardefjellet
Småbergan
Stor-Knuthola
Liljie-Knuthola
Steinfjellelva
Foremyra
Slettnes
Lunde
haugen
Lys-
Skogtjønn
Skjelthaug
Forsmoen
Fossbakken
Storåsen
Rognlia
Påsjordet
Åsland
Bjørge-


Teig 1 (Hovedteig)
33 / 11
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
400m
N
7671000
7670500
7670000
618000
618500
619000
619500
620000
11.06.2026 09:07
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 11
Side 7 av 18

Areal og koordinater

Areal: 265 462,4 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

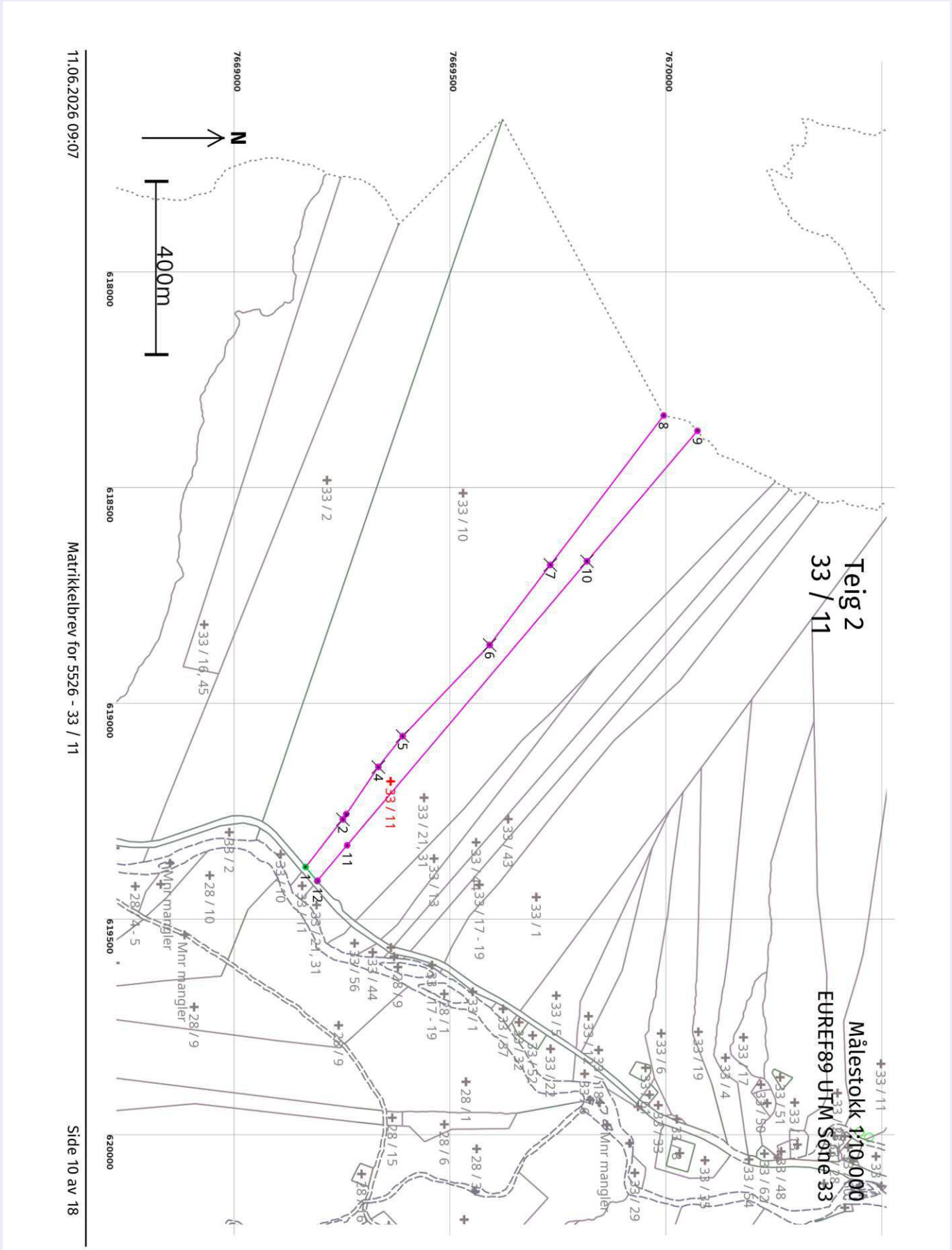
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670506 **Øst:** 619834

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670420,13	619735,48	111,68	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7670451,65	619628,34	50,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7670464,77	619579,85	86,83	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7670477,93	619494,02	412,68	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7670536,49	619085,52	520,09	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7670609,33	618570,56	520,53	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7670630,40	618297,17	176,74	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7670787,81	618377,53	582,82	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7670721,25	618956,54	248,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7670693,89	619204,00	395,66	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	7670648,14	619597,01	25,60	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	7670644,76	619622,39	128,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	7670627,97	619750,06	55,24	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7670612,18	619802,99		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			175,62	Følger midten av elv eller bekk		200	
15	7670543,12	619947,21		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			31,20				
16	7670525,45	619972,93		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,14				
17	7670513,24	619990,19	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			47,60				
18	7670469,61	620009,21	Jord	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			56,80	Hjelpelinje vegkant		500	
19	7670423,43	619977,60		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			35,25				
20	7670437,30	619945,19		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			69,52				
21	7670424,52	619876,85		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			141,44				

Vedlegg


Teig 2
33 / 11
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
400m
N
11.06.2026 09:07
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 11
Side 10 av 18

Areal og koordinater

Areal: 80 841,5 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

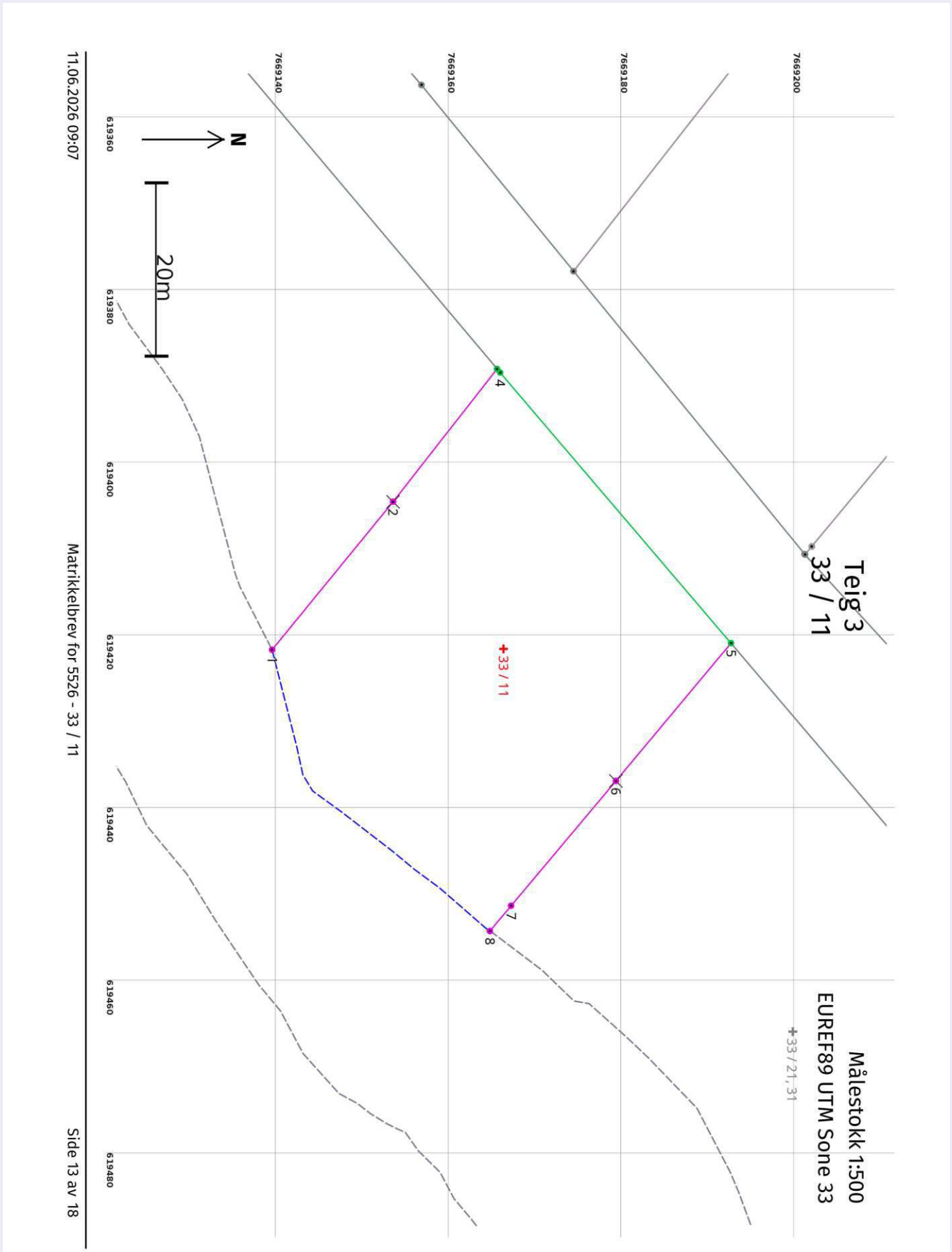
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7669372 **Øst:** 619180

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7669174,94	619377,85	139,86	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7669261,15	619267,72	14,37	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7669268,85	619255,59	132,21	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7669343,25	619146,30	90,96	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7669399,56	619074,86	291,57	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7669600,80	618863,87	232,21	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7669740,87	618678,66	434,55	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7670003,45	618332,42	91,08	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7670081,49	618368,16	395,37	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7669826,04	618669,93	860,53	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	7669271,06	619327,59	106,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	7669202,51	619409,70	1,23	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	7669201,72	619410,64	0,07	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7669201,67	619410,59		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			42,27				

Vedlegg


Teig 3
33 / 11
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+33 / 21, 31
+33 / 11
20m
N
7669200
7669180
7669160
7669140
619360
619380
619400
619420
619440
619460
619480
1
2
4
5
6
7
8
11.06.2026 09:07
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 11
Side 13 av 18

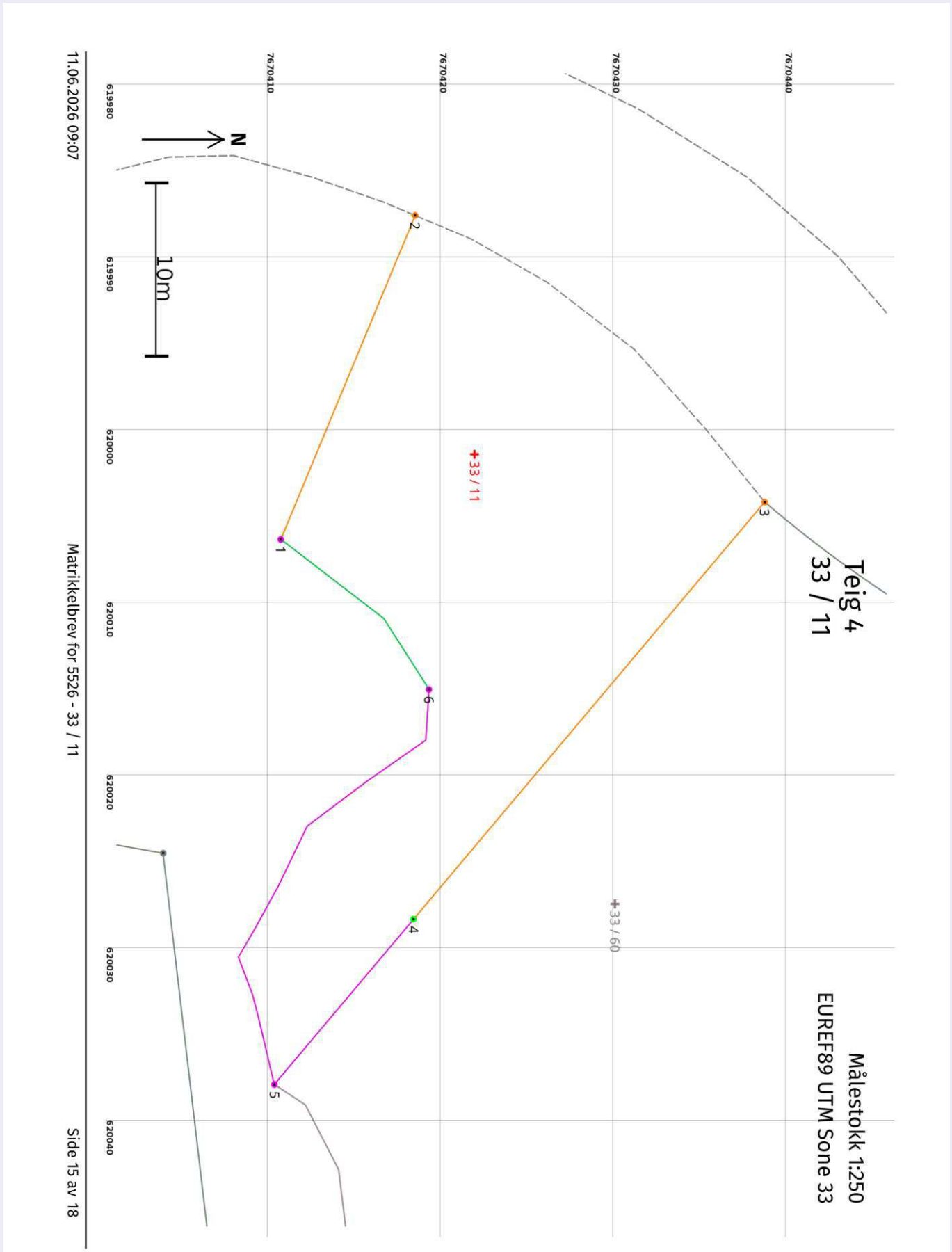
Areal og koordinater

Areal: 1 851,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7669167 **Øst:** 619422

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7669140,07	619421,66	22,13	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7669154,07	619404,52	19,50	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7669166,09	619389,16	0,55	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	7669166,45	619389,58	41,16	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7669193,16	619420,89	20,77	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
6	7669179,85	619436,83	18,87	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7669167,72	619451,28	3,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7669165,27	619454,21	43,24	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	


Teig 4
33 / 11
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
11.06.2026 09:07
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 11
Side 15 av 18
N
10m
+33 / 11
+33 / 60
1
2
3
4
5
6
7670440
7670430
7670420
7670410
619980
619990
620000
620010
620020
620030
620040

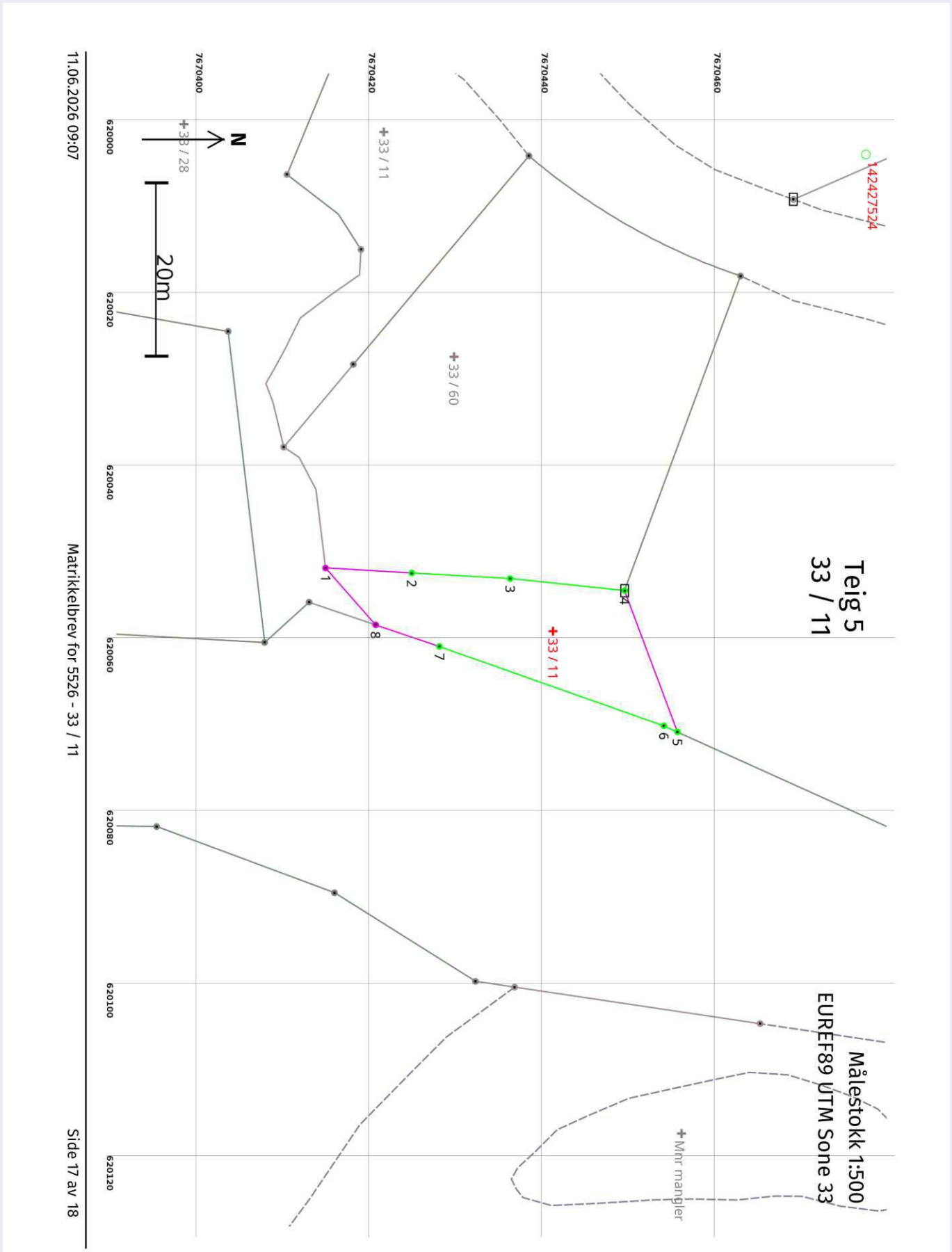
Areal og koordinater

Areal: 642,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670422 **Øst:** 620001

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670411,01	620006,33		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			20,30				
2	7670418,78	619987,58		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			26,56	Hjelpelinje vegkant		500	
3	7670439,00	620004,17		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			31,54				
4	7670418,69	620028,30		Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
			12,51				
5	7670410,64	620037,87		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			27,64	Følger midten av elv eller bekk		200	
6	7670419,58	620015,01		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,38	Følger midten av elv eller bekk		13	


Teig 5
33 / 11
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
142427524
+33 / 11
+33 / 60
+33 / 28
+Mnr mangler
20m
N
7670400
7670420
7670440
7670460
620000
620020
620040
620060
620080
620100
620120
1
2
3
4
5
6
7
8

Areal og koordinater

Areal: 356,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670442 **Øst:** 620059

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670415,48	620051,86		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			10,00				
2	7670425,46	620052,44		Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
			11,39				
3	7670436,83	620053,09		Ukjent	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
			13,32				
4	7670450,08	620054,47	Jord	Stein med kors og vitner	92 GNSS: Kodemåling, enkle målinger	10	
			17,46			200	
5	7670456,19	620070,83		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	10	
			1,72				
6	7670454,62	620070,12		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			27,54				
7	7670428,65	620060,94		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			7,78				
8	7670421,28	620058,44		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			8,77	Følger midten av elv eller bekk		200	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5526 - SØRREISA
Gårdsnummer:	33
Bruksnummer:	28

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.06.2026 kl. 09:07
Produsert av:	Kristoffer Tonning Sørensen
Attestert av:	Sørreisa kommune

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

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BAKKEMO
Etableringsdato:	31.08.1951
Skyld:	0,12
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
16.12.2025	25-087736REN-JNTR	5526 - 27/1, 5526 - 27/2, 5526 - 27/3, 5526 - 27/4, 5526 - 27/5, 5526 - 27/7, 5526 - 27/8, 5526 - 27/9, 5526 - 27/10, 5526 - 27/11, 5526 - 27/12, 5526 - 27/13, 5526 - 27/14, 5526 - 27/15, 5526 - 27/16, 5526 - 27/20, 5526 - 27/21, 5526 - 27/22, 5526 - 27/23, 5526 - 27/25, 5526 - 27/26, 5526 - 27/27, 5526 - 27/28, 5526 - 27/29, 5526 - 27/33, 5526 - 27/34, 5526 - 27/37, 5526 - 27/38, 5526 - 27/39, 5526 - 27/41, 5526 - 27/42, 5526 - 27/44, 5526 - 27/46, 5526 - 27/47, 5526 - 27/48, 5526 - 27/49, 5526 - 27/50, 5526 - 27/51, 5526 - 27/52, 5526 - 27/53, 5526 - 27/57, 5526 - 27/58, 5526 - 27/62, 5526 - 27/63, 5526 - 27/69, 5526 - 27/81, 5526 - 27/85, 5526 - 27/97, 5526 - 27/98, 5526 - 27/99, 5526 - 27/100, 5526 - 27/139, 5526 - 27/140, 5526 - 27/158, 5526 - 27/205, 5526 - 27/246, 5526 - 27/262, 5526 - 27/280, 5526 - 27/298, 5526 - 28/1, 5526 - 28/2, 5526 - 28/3, 5526 - 28/4, 5526 - 28/5, 5526 - 28/6, 5526 - 28/7, 5526 - 28/8, 5526 - 28/9, 5526 - 28/10, 5526 - 28/14, 5526 - 29/1, 5526 - 29/2, 5526 - 29/3, 5526 - 29/4, 5526 - 29/8, 5526 - 29/9, 5526 - 29/10, 5526 - 29/11, 5526 - 29/12, 5526 - 29/13, 5526 - 29/14, 5526 - 29/15, 5526 - 29/17, 5526 - 29/18, 5526 - 29/22, 5526 - 29/23, 5526 - 30/1, 5526 - 30/2, 5526 - 30/3, 5526 - 30/4, 5526 - 30/5, 5526 - 30/6, 5526 - 30/7, 5526 - 30/8, 5526 - 30/9, 5526 - 30/10, 5526 - 30/11, 5526 - 30/12, 5526 - 30/13, 5526 - 30/14, 5526 - 30/15, 5526 - 30/16, 5526 - 30/17, 5526 - 30/18, 5526 - 30/19, 5526 - 30/20, 5526 - 30/21, 5526 - 30/22, 5526 - 30/23, 5526 - 30/27, 5526 - 30/31, 5526 - 31/1, 5526 - 31/2, 5526 - 31/3, 5526 - 31/4, 5526 - 31/5, 5526 - 31/6, 5526 - 31/7, 5526 - 31/8, 5526 - 31/9, 5526 - 31/10, 5526 - 31/11, 5526 - 31/12, 5526 - 31/13, 5526 - 31/14, 5526 - 31/16, 5526 - 31/17, 5526 - 31/18, 5526 - 32/1, 5526 - 32/2, 5526 - 32/3, 5526 - 32/4, 5526 - 32/5, 5526 - 32/6, 5526 - 32/7, 5526 - 32/8, 5526 - 32/9, 5526 - 32/10, 5526 - 32/11, 5526 - 32/12, 5526 - 32/13, 5526 - 32/22, 5526 - 33/1, 5526 - 33/2, 5526 - 33/4, 5526 - 33/5, 5526 - 33/6, 5526 - 33/8, 5526 - 33/9, 5526 - 33/10, 5526 - 33/11, 5526 - 33/12, 5526 - 33/13, 5526 - 33/16, 5526 - 33/17, 5526 - 33/18, 5526 - 33/19, 5526 - 33/21, 5526 - 33/23, 5526 - 33/24, 5526 - 33/25, 5526 - 33/26, 5526 - 33/27, 5526 - 33/28, 5526 - 33/32, 5526 - 33/37, 5526 - 33/43, 5526 - 33/44, 5526 - 33/45, 5526 - 33/56, 5526 - 34/1, 5526 - 34/2, 5526 - 34/3, 5526 - 34/4, 5526 - 34/5, 5526 - 34/6, 5526 - 34/7, 5526 - 34/8, 5526 - 34/9, 5526 - 34/10, 5526 - 34/11, 5526 - 34/13, 5526 - 34/14, 5526 - 34/15, 5526 - 34/16, 5526 - 34/17, 5526 - 34/19, 5526 - 34/20, 5526 - 34/21, 5526 - 34/23, 5526 - 34/28, 5526 - 34/29, 5526 - 34/31, 5526 - 34/34, 5526 - 34/35, 5526 - 34/37, 5526 - 34/40, 5526 - 34/66, 5526 - 34/68, 5526 - 35/1, 5526 - 35/3, 5526 - 35/6, 5526 - 35/7, 5526 - 35/8, 5526 - 35/9, 5526 - 35/11, 5526 - 35/12, 5526 - 35/13, 5526 - 35/18, 5526 - 35/75, 5526 - 36/1, 5526 - 36/2, 5526 - 36/3, 5526 - 36/5, 5526 - 36/6, 5526 - 36/8 og 5526 - 36/9

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 33 / 28	192 871,7 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		[redacted]	DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	1 / 1

Eiere registrert hos Skatt

Rolle	Status	org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten			DALE JØRN HANSSEN	U0101	Barduvegen 19 9012 TROMSØ	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7670406	619901		191 398,5 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	7670399	620001		1 473,2 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5526 - 33/28 5419 - 33/28		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5419 - 33/28 1925 - 33/28		

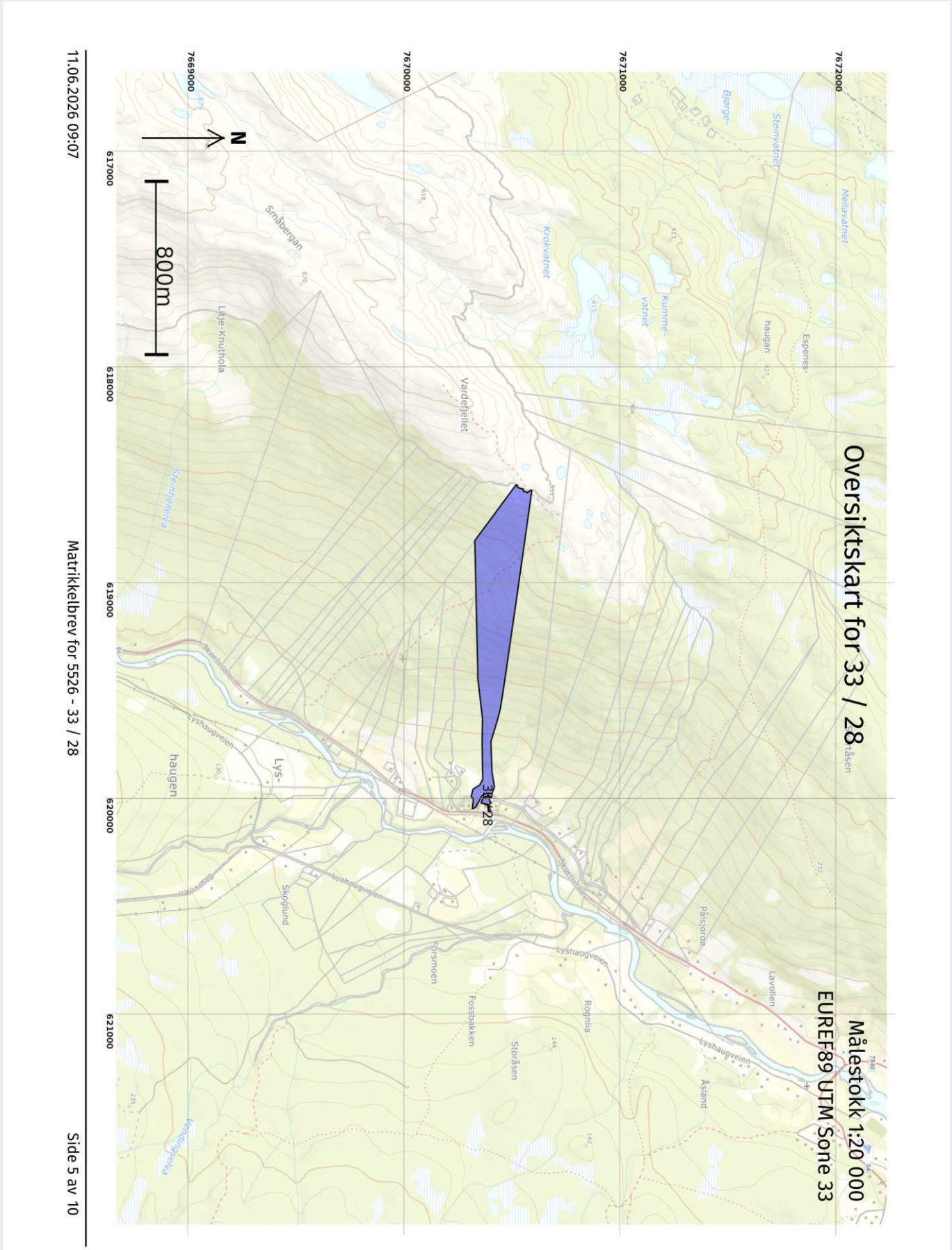
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.10.1990				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1925 - 33/28	−1 498
Mottaker	1925 - 33/53	1 498

Skylddeling	31.08.1951				
Skylddeling					

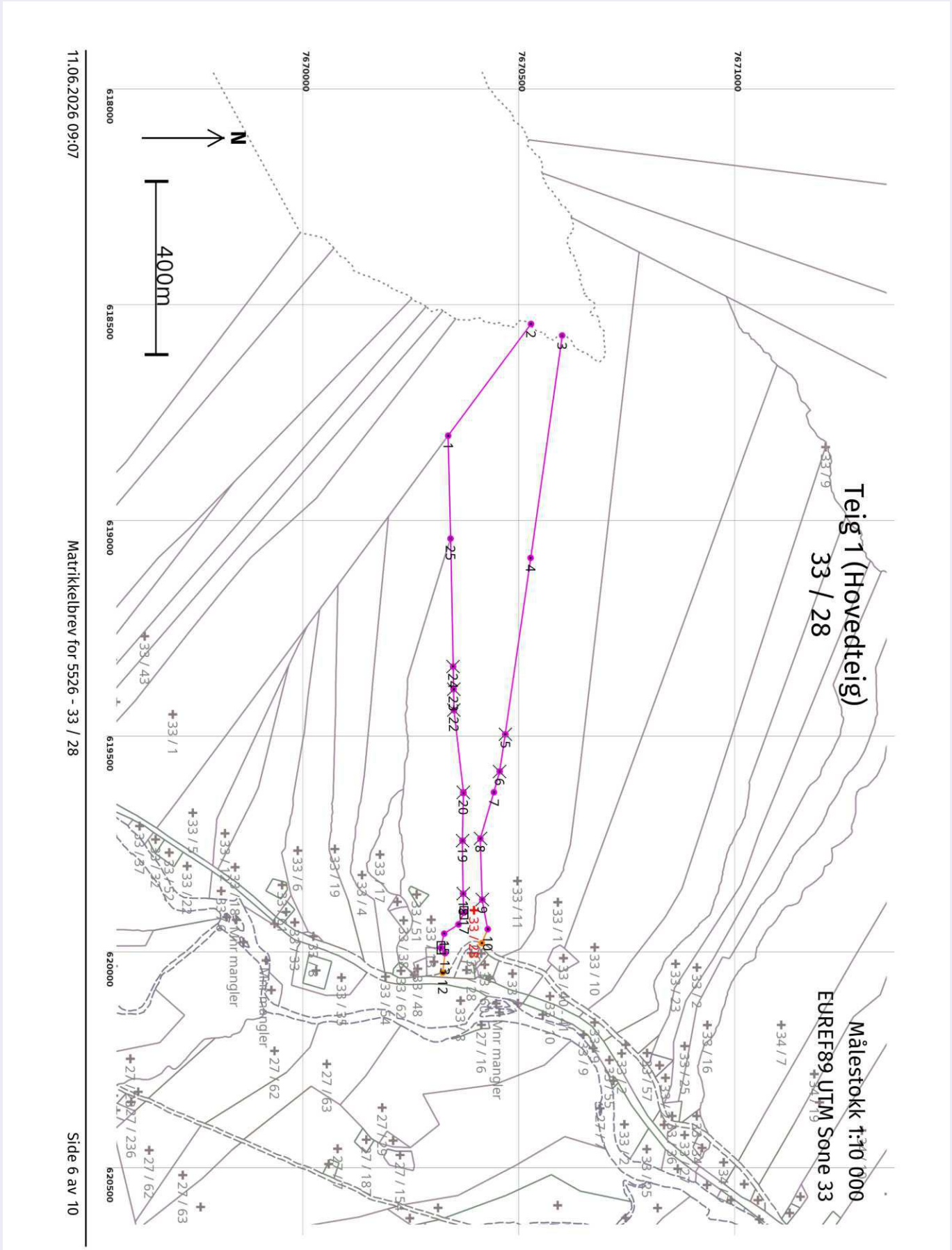
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1925 - 33/11	0
Mottaker	1925 - 33/28	0

Vedlegg



11.06.2026 09:07 Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 28 Side 5 av 10

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
33 / 28
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 33
400m
N
11.06.2026 09:07
Matrikkelbrev for 5526 - 33 / 28
Side 6 av 10

Areal og koordinater

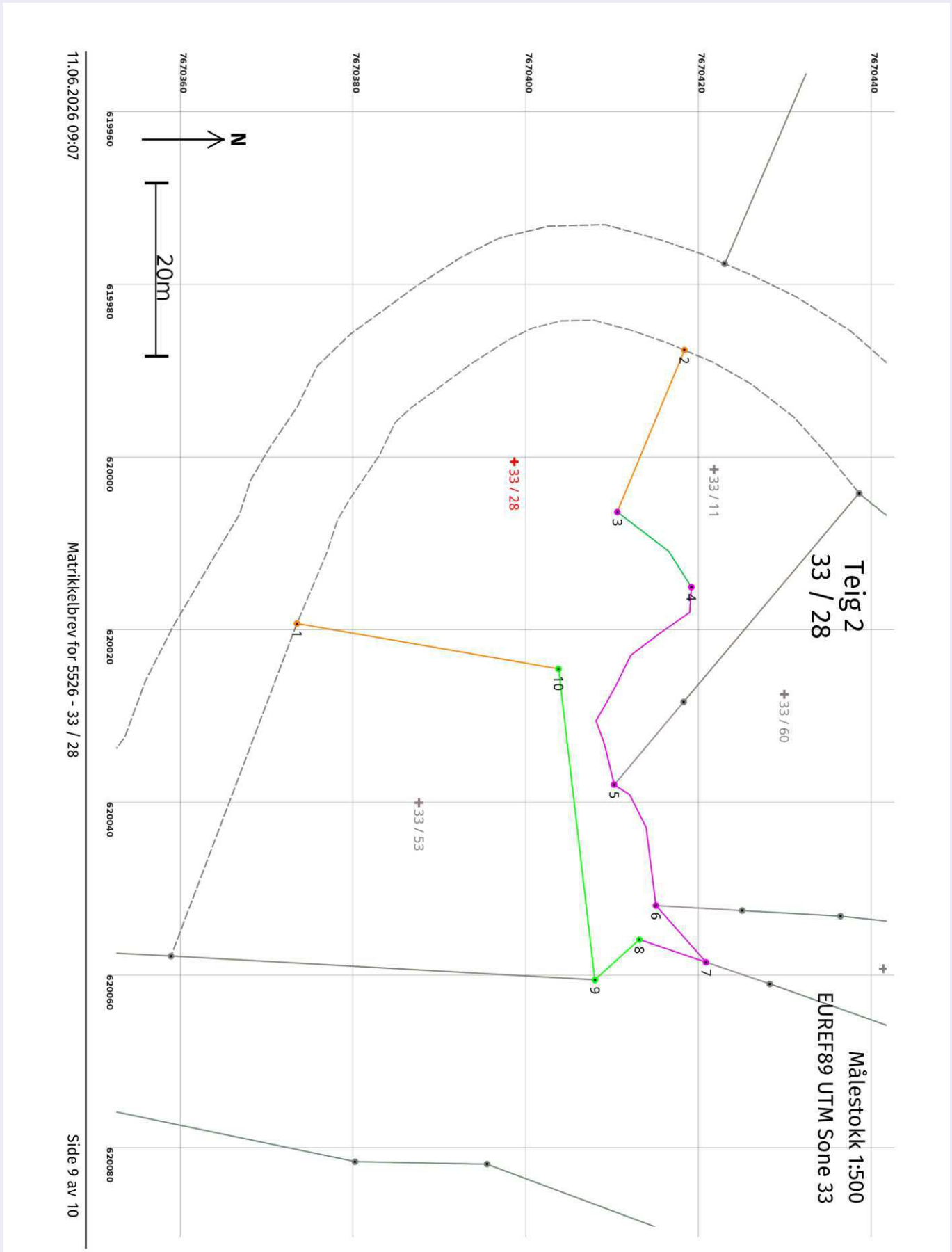
Areal: 191 398,5 Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670406 **Øst:** 619901

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670345,78	618802,69	322,08	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7670537,40	618543,81	99,24	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje fiktiv grense	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7670609,33	618570,56	520,09	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7670536,49	619085,52	412,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7670477,93	619494,02	86,83	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7670464,77	619579,85	50,23	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7670451,65	619628,34	111,68	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	7670420,13	619735,48	141,44	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	7670424,52	619876,85	69,52	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	7670437,30	619945,19	35,25	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	7670423,43	619977,60	127,18	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 500	
12	7670333,01	620045,90	45,26	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
13	7670338,43	620000,97	15,66	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7670328,95	619988,50	Jord 33,80	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7670336,62	619955,58	 39,25	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7670369,57	619934,25	 30,09	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	7670382,32	619906,99	Jord 43,97	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	7670380,49	619863,06	 122,80	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	7670378,82	619740,27	 109,78	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	7670381,16	619630,51	 2,28	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	7670380,81	619628,26	 191,14	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	7670359,03	619438,36	 48,84	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	7670358,23	619389,53	 52,32	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	7670357,15	619337,22	 296,50	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	7670351,14	619040,78	 238,15	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	


Teig 2
33 / 28
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
20m
N
+33 / 28
+33 / 11
+33 / 60
+33 / 53
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
7670440
7670420
7670400
7670380
7670360
619960
619980
620000
620020
620040
620060
620080

Areal og koordinater

Areal: 1 473,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

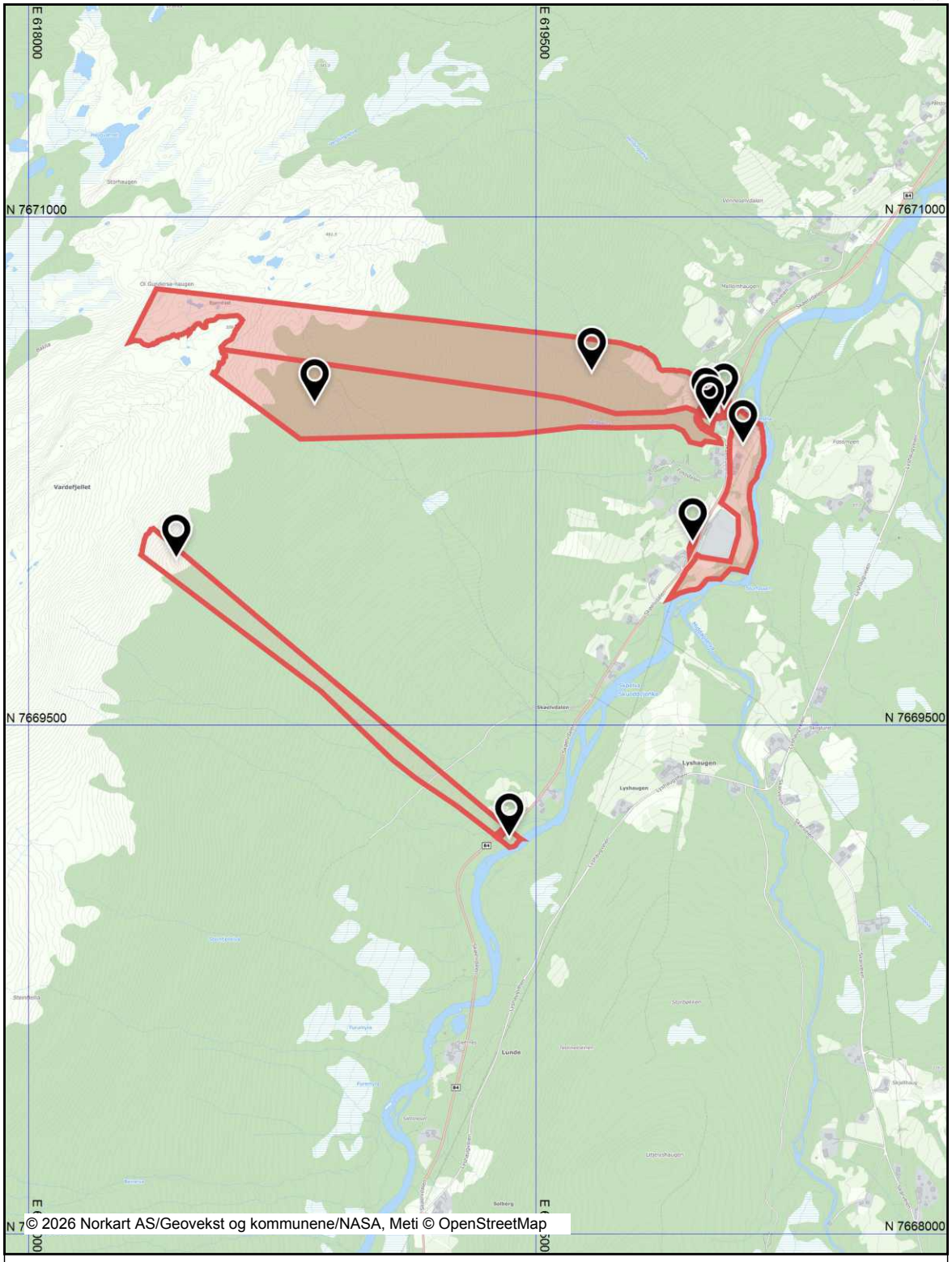
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7670399 **Øst:** 620001

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7670373,96	620019,23		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			63,61	Hjelpelinje vegkant		500	
2	7670418,78	619987,58		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			20,30				
3	7670411,01	620006,33		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			12,38	Følger midten av elv eller bekk		13	
4	7670419,58	620015,01		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			27,64	Følger midten av elv eller bekk		200	
5	7670410,64	620037,87		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			15,50	Følger midten av elv eller bekk		200	
6	7670415,48	620051,86		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			8,77	Følger midten av elv eller bekk		200	
7	7670421,28	620058,44		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			8,15				
8	7670413,57	620055,81		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			6,94				
9	7670408,43	620060,47		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	10	
			36,24				
10	7670404,21	620024,48		Ukjent	10 Terrengmålt	10	
			30,70				

Gnr 33 Bnr 8, 11 og 28

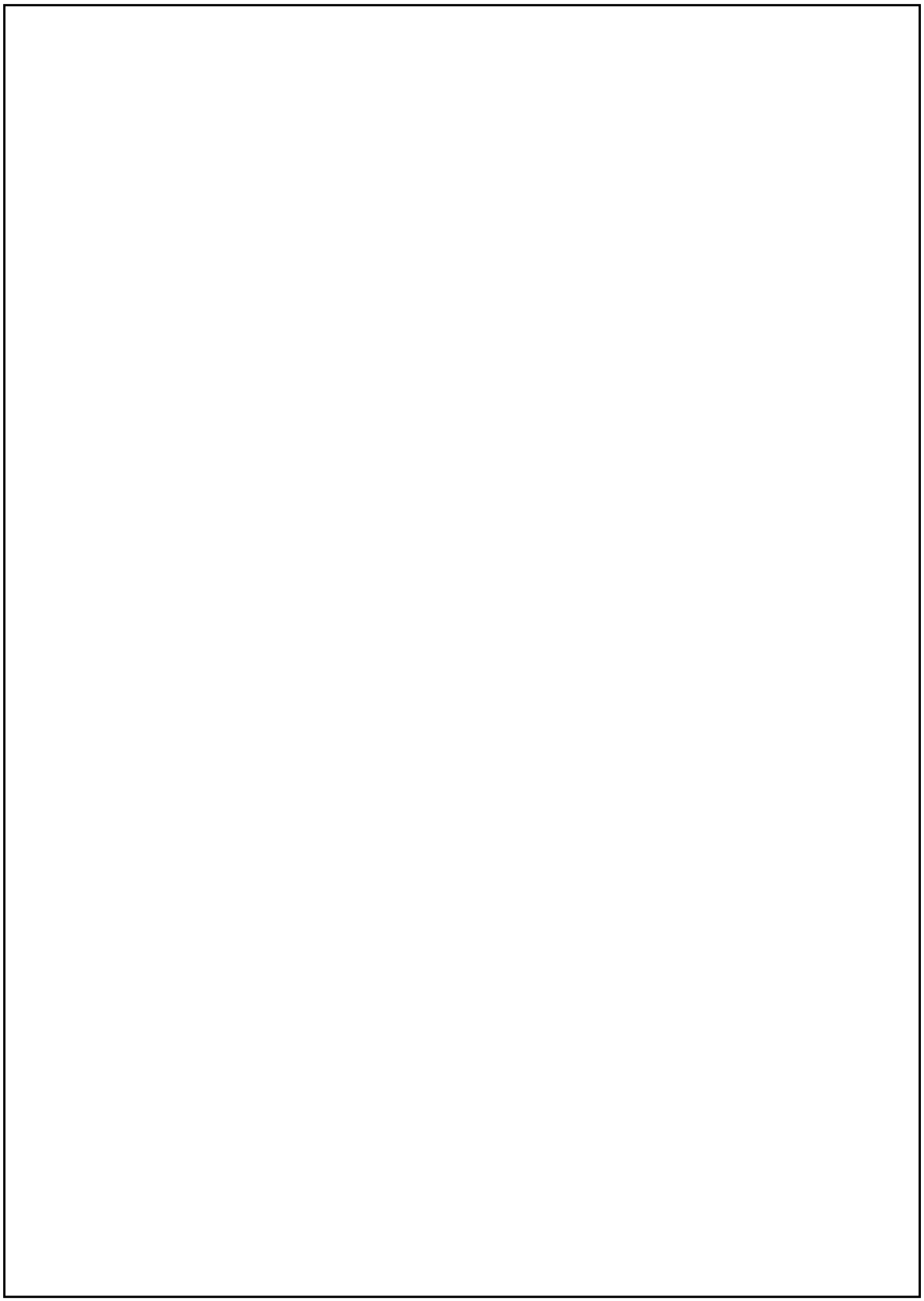
Dato: 11.06.2026 Målestokk: 1:15000 Koordinatsystem: UTM 33N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

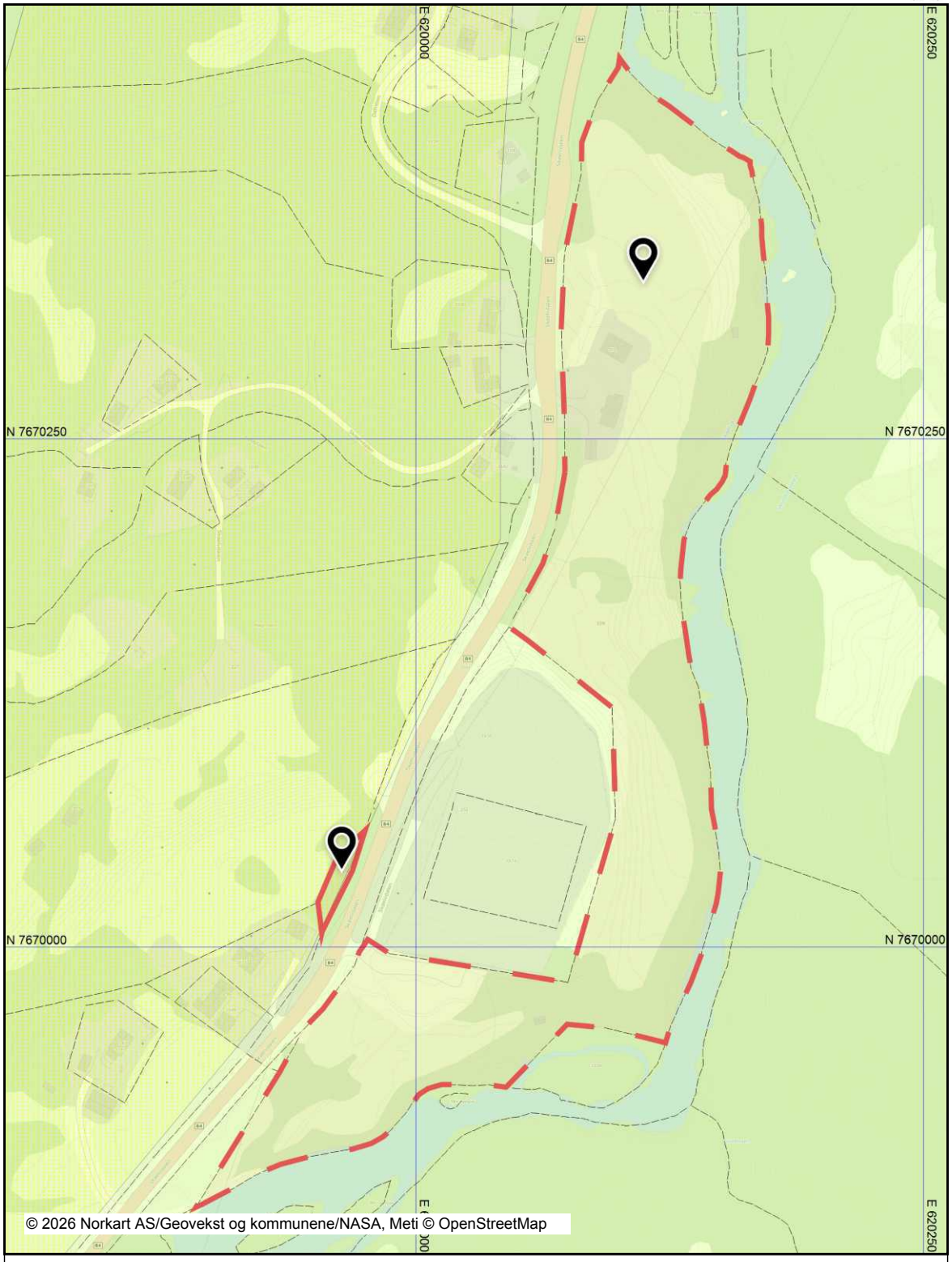
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



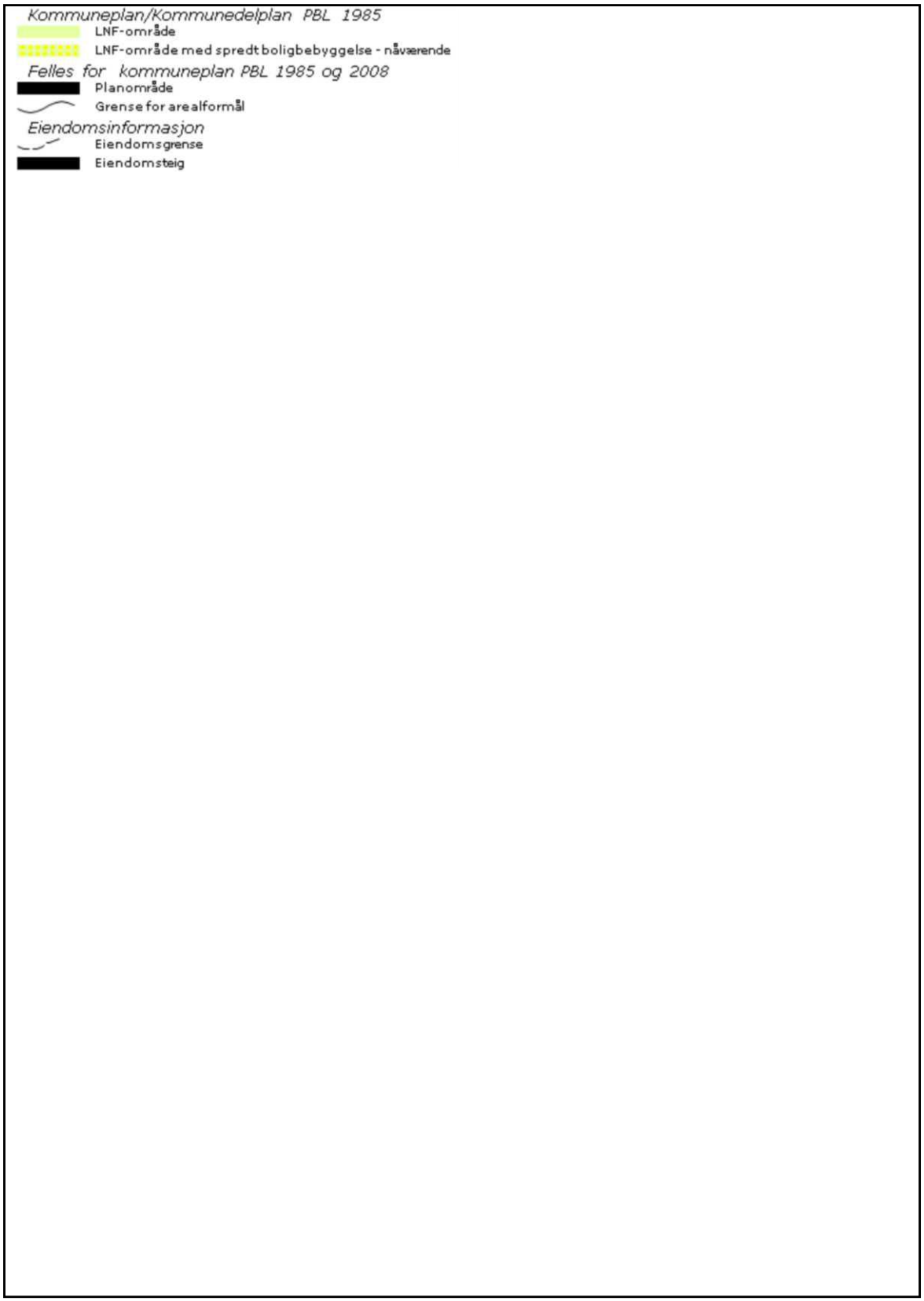
33/8

Dato: 11.06.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 33N



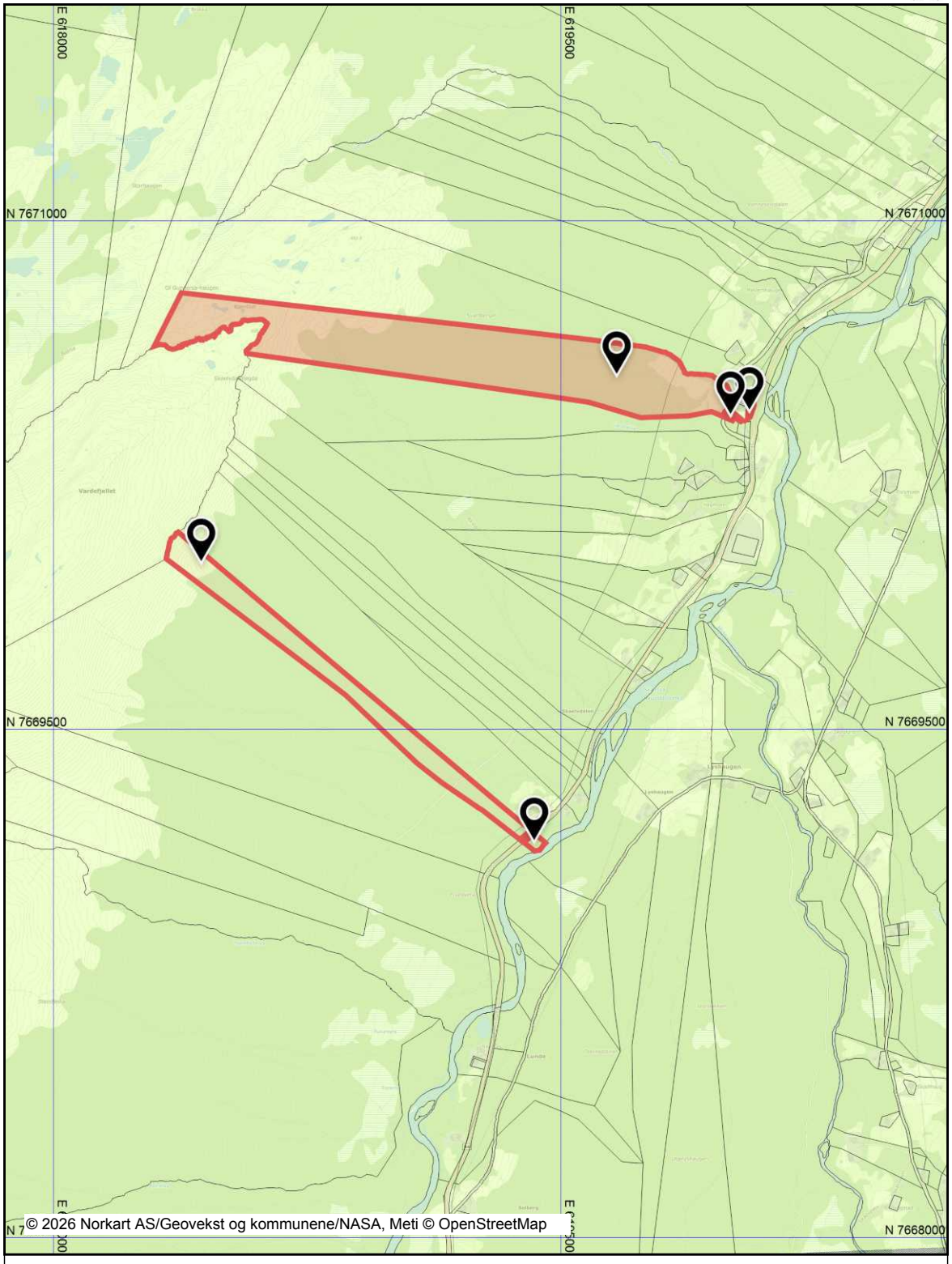
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



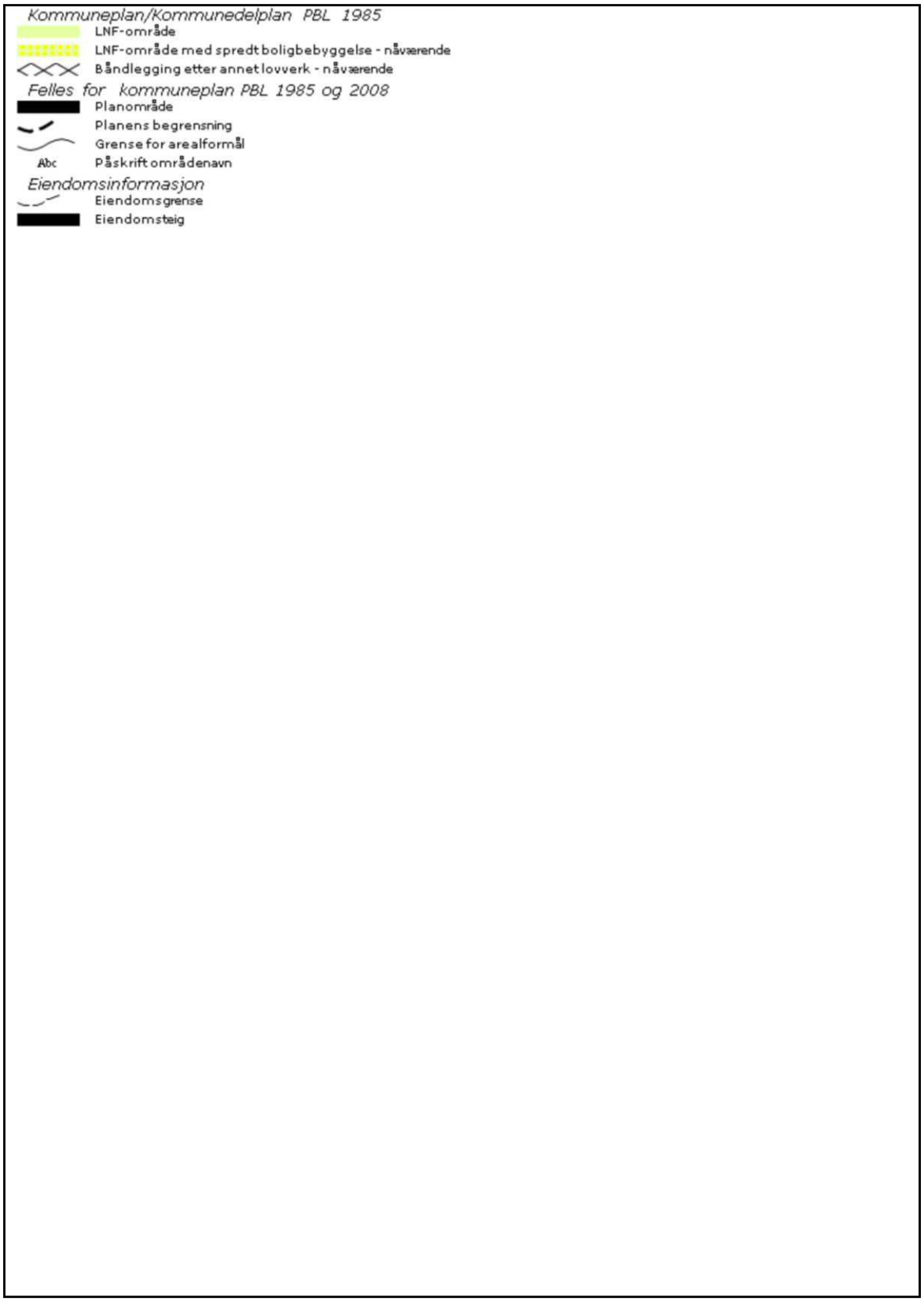
33/11

Dato: 11.06.2026 Målestokk: 1:15000 Koordinatsystem: UTM 33N



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

Tegnforklaring



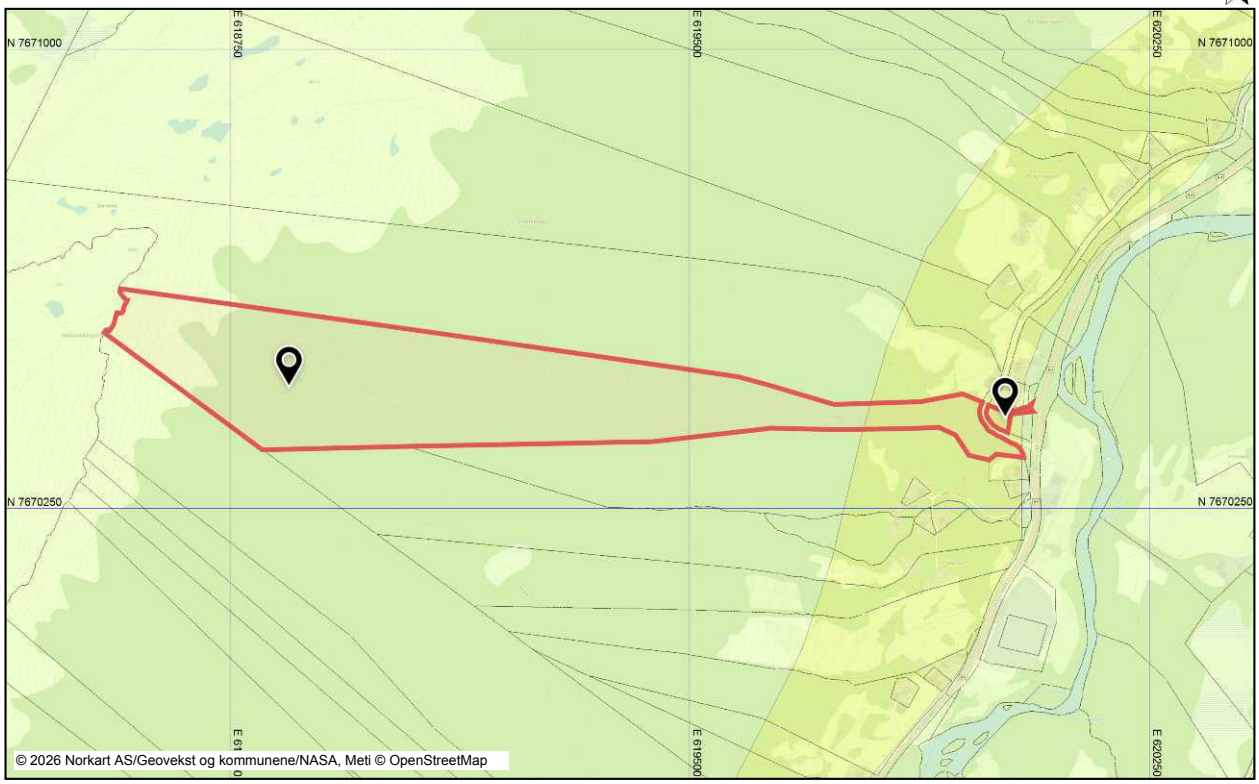
Vedlegg

33_28

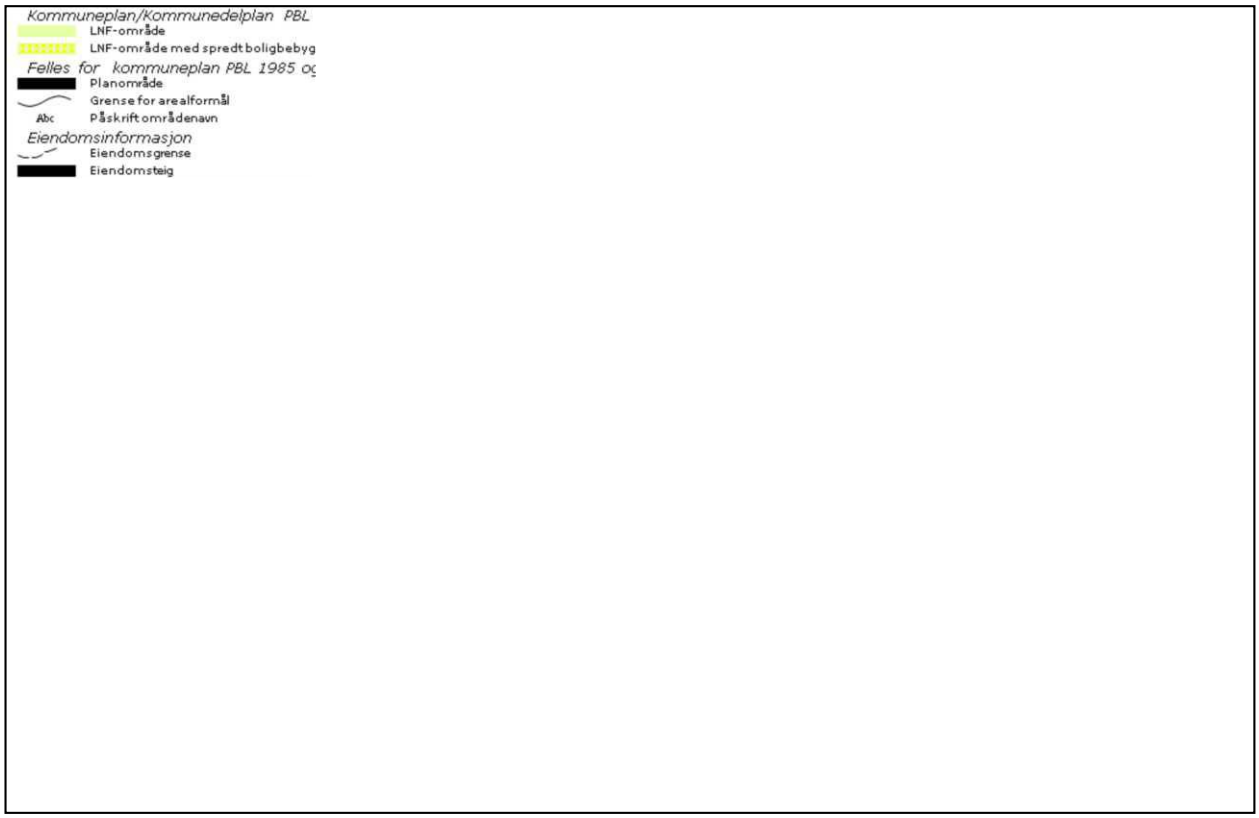
Dato: 11.06.2026 Målestokk: 1:7500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Tegnforklaring



Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: JOHAN DAHLE
Adresse: SKØELV
Postnr.: 9310 Poststed: SØRREISA
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr.

PI
Doknr: 702364 Tinglyst: 05.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1925	SØRREISA	33	53			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☒ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 25 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 25000

4. Overdras fra

[redacted] JOHAN KORNELIUS DAHLE — Ideell andel

5. Til

[redacted] Aslaug Johnsen — Fast bosatt i Norge: ☒ Ja ☐ Nei | Ideell andel

☐ Ja ☐ Nei
☐ Ja ☐ Nei
☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

~~FELLES VANN MED 33/100~~
33/11 AVGIR VANN- ~~33/ 33/~~
RETT TIL 33/53, 18 111

[redacted] Dagfrid Johnsen
Johan Dahle

Dato	Utstederens underskrift
11/8-2011	Johan Dahle

GA-5400 B Godkj. 12.08) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [9]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [9]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
11/8-2011	Sørreisa

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Johan Dale	Johan Dale

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

	1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
X	PER OLSEN	PER OLSEN
	Adresse SKJELV 9310 Sørreisa	
X	2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Elsa Liv Edvardsen	ELSA LIV EDVARDSEN
	Adresse Skjelv 9310 Sørreisa	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
11/8-2011	Johan Dale

STATENS KARTVERK

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
[redacted]	Johan Dale	Johan Dale

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

	1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
X	PER OLSEN	PER OLSEN
	Adresse Elsa Lill Edvardsen	ELSA LILL EDVARDSEN
X	2. Vitnes underskrift SKJELV 9310 Sørreisa	Gjenta med blokkbokstaver
	Adresse Skjelv 9310 Sørreisa	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
4/8-2011	Johan Dale

GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

TINGLYST
DOKUMENTNR. 702 364
05 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: JOHAN DALE
Adresse: SKØELV
Postnr.: 9310 Poststed: SØRRESA
[redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 969470 Tinglyst: 01.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1925	SØRREISA	33	60			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig-B eiendom ☐ Fritids-F eiendom ☐ Forretning/V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Fritthligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 100 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap
☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr

4. Overdras fra

	Navn	Ideell andel
[redacted]	JOHAN KORNELIUS DALE	

5. Til

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	DAGØYVIND JOHNSEN	☒ Ja ☐ Nei	
	BERIT SOFIE JOHNSEN	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

KJØPER HAR RETT TIL VANN FRA EIENDOMMEN 33/11.
DET ER FELLES BRØNN FOR EIENDOMMENE 33/11 - 33/8 - 33/53 - 33/60

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2007

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Sørreisa 19/11 -2008

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Gunnar Elvevold GUNNAR ELVEVOLL

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Sørreisa 19/11-2008

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Johan Dale	Johan Dale [redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/registrert partners underskrift**	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunvar Elvevoll	GUNVAR ELVEVOLL
Adresse 9310 Sørreisa	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Elsa Edvardsen	ELSA EDVARDSEN
Adresse Bkoch 9B/D Sørreisa	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur i kvittert stand. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vedlegg


N
Vannforsyning til 33/60
Plassering av brønn på 33/11
28.11.2008
Målestokk 1:2000
Sørreisa kommune
BRØNN
33/11

Statens Kartverk
Tinglysning
3507 Hønefoss

Dato 28.11.2008

Saksnr 2427907

Opplysninger i forbindelse med tinglysning av skjøte gnr 33 bnr 60.

Skjøtets punkt 6 : Legger ved en utskrift fra kommunen som viser hvor brønnen er plassert på gnr 33 bnr 11.

Når det gjelder markedsverdien av eiendommen mener vi at den summen som er vi er blitt enig om kr 100000.- er den reelle markedsverdien av eiendommen. Prisen er satt ut i fra hva samenlignbare eiendommer blir omsatt for i området her.

Eiendommens plassering er i Skøelvdalen i Sørreisa kommune,en liten utkantkommune i Nord Norge.Det er ca 8 km til nærmeste tettsted.

Dette er et hus som er bygd 1928 og som bærer preg av manglende vedlikehold.Standarden i huset er meget dårlig sammelignet med vanlig nøktern standard i dag.Elanlegg i huset må skiftes,samt vvs. Huset har store skjevheter i konstruksjonene samt vannskader i inngangsparti. Det er et hus med pløyd plank i veggene uten noen annen form for isolasjon.Utvendig er det nokså dårlig bordkledning som må skiftes,samt at på taket er det skiferstein som stedvis er borte.Det er en liten jordkjeller under en liten del av huset,det er ikke noen form for vegger eller gulv i «kjelleren», bare et «rom» som er gravd ned i grunnen.

Konklusjonen på husets tilstand er vel at skal man pusse det opp til tilnærmet dagens standard så er det vel ikke forsvarlig verken arbeidsmessig eller økonomisk.

Tomten rundt huset er nylig utgått fra hovedgården og er på ca 1,6 mål «natur».

Legger ved noen bilder av huset.

Får håpe at disse opplysningene om eiendommen er slik at tinglysing av skjøte kan skje uten yttligere forsinkelser.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/5968/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:46

DAGBOKFØRT

06.OKT82 05968

SORENSKRIVEREN I
SENJA

GRUNNAVSTÅELSESERKLÆRING.

Undertegnede av nedenfor nevnte eiendommer i Sørreisa herred:

Gnr. 33 bnr. 2 Skoelvdal - Johan K. Johansen, personnr. [redacted]
Gnr. 33 bnr.10 Bratli - Rasmus Bratli, personnr [redacted]
Gnr. 33 bnr.11 Dale - Johannes Dale, personnr. [redacted]
Gnr. 33 bnr.21 Dalheim - Ragnar Dale, personnr [redacted]
gir herved eieren av eiendommen "Elvebakk" gnr. 33 bnr. 39 i Sørreisa,
ØISTEIN PAULSEN, personnr. [redacted]
rett til vederlagsfritt å anlegge vannbrønn og vannledningpå/over våre ovennevnte eiendommer til vannforsying av hans eiendom (33/39 Elvebakk). Disse nevnte rettigheter omfatter også fremtidig vedlikehold av vannanlegget.
Omkostningene ved opprettelsen av denne erklæring og tinglysing av samme bekoster rettighetshaveren.

9310 Sørreisa, 04. 10. 1982.

Johan K Johansen
.....
(Johan K. Johansen)

Rasmus Bratli
.....
(Rasmus Bratli)

Johs. Dale
.....
(Johannes Dale)

R Dale
.....
(Ragnar Dale)

Vi bekrefter at utstederne av denne grunnavståelseserklæring er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær. Vi er begge myndige og bosatt i Norge.

1. Margot Stokke
(Margot Stokke)
Født [redacted]
Adr: 9310 Sørreisa.

2. G. Fagerthun
(G. Fagerthun)
Født: [redacted]
Adr: 9310 Sørreisa.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/391/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 12:49

Dagbok nr. 391 1977
Senja sorenskriverembete
25/1

E R K L Æ R I N G

om avståelse av veggrunn m.v.

Undertegnede Henry Lund Sevaldsen, 9310 Sørreisa, født den [redacted] erklærer herved å ha avstått nødvendig veggrunn til kirkegården i Skøelv i følgende utstrekning:

For nødvendig fremkomst til Skøelv kirkegård, "Gammelheimen III", gnr. 33 bnr. 46 i Sørreisa tilstås vegrett over min eiendom Nysted, gnr. 33 bnr. 8 i Sørreisa fra riksveg 84 og langs kirkegårdens sydgrense til kirkegårdsport. Veglengden blir ca. 50 meter som skal kunne nyttes av begge parter.
Vegens sydkant skal gå i en avstand av 10 meter fra gnr. 33 bnr. 46 (kirkegårdens grunn) og det skal være anledning til å parkere mellom veg og kirkegård når dette ansees nødvendig.
Anlegg og vedlikehold tilkommer alene Sørreisa kommune.

For denne rettighet betaler Sørreisa kommune til Henry Lund Sevaldsen

kr. 2 000,- -kronertotusen-

en gang for alle.

Erklæringen blir å tinglyse på eiendommen Nysted gnr. 33 bnr. 8.

Sørreisa, den 29. oktober 1976.

Henry Sevaldsen
hjemmelshaver

Det bekreftes av Henry Lund Sevaldsen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. Signe Edvardsen
adr.: 9310 Sørreisa
født: [redacted]

2. Asbjørn Skogmo
adr.: 9310 Sørreisa

Sak nr. 2058 /1976.
~~Leien~~/festet godkjennes
med 1,4 dekar uidyrket mark til veg og parkeringsplass for kirkegård.

Tromsø, 10. 12. 1976.

Troms landbruksselskap

Etter fullmakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1502/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:46

Skjø. kv. 0,-

Dagbok nr. 1502 1975
Senja sorenskriverembete

A 83

2/4 Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Henry Lund Sevaldsen,
9310 Sørreisa *født* [redacted]
skjøter og overdrar herved til Sørreisa Kommune
adr. 9310 Sørreisa *født* (Datum og årstall)
min/vår eiendom Gammelheimen III
g.nr. 33 *br.nr.* 46 *av skyld mk.* 702 *i* Sørreisa *herred*[1])
matr.nr. *i*)
for en kjøpesum stor kr. 26000- Kroner tjueseks tusen
som er avgjort på omforenet måte.

Til bruk for kirkegården gis kjøperen rett til å disponere ca. 0.5 dekar grunn på nærmere anvist sted ved Skivelva for tømming av rørfall. I dette inngår også rett til å benytte adkomstveg mellom kirkegården og tømmeplassen.

Kf.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen I Oslo 2-73

9310 Sørvisa, den 4. mars 1975.

Henry Svendsen

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Skjm. Sbogmo — Skjma Svendsen

45 (Navn) — 75 (Navn)

Alder: 9310 Sørvisa *år* — *Alder:* 9310 Sørvisa *år*

Adr.: — *Adr.:*

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

(ugift)

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) — (Navn)

Alder: ..... *år* — *Alder:* ..... *år*

Adr.: — *Adr.:*

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/602/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:44

Dagbok nr. 602 / 74
Senja sorenskriverembete 6/2

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Vedlegg nr.

TELEVERKET

Grunneier (navn): Johannes Dale.

Eier av (gårdsnavn): Dale | G.nr. 33 | Br.nr. 11 | [redacted] Sørreisa.

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	26 m	m	94 m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

26 m Innmark	à kr. 0,35	= kr. 9,10.
94 m Skog	à kr. 0,15	= kr. 14,10.
	à kr.	= kr.
	à kr.	= kr.
		I alt kr. 23,20.

Summen med bokstaver: Tjuetrekroner 20/100 — som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner .....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Sørreisa 16/1 - 1974
Sted, dato årstall

For Televerket

Helge Pedersen
Underskrift

John. Dale
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

.....

.....

For Televerkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: N75 Sørreisa - Gumpedal. | Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/602/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:44

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/3577/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

Dagbok nr. 3577 73 Senja sorenskriverembete 27/7

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

TELEVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn): Henry Sevaldsen. Født [redacted]

Eier av (gårdsnavn): Nysted. G.nr. 33. Br.nr. 8. Kom Sørreisa.

Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	456 m	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

456 m Innmark.	à kr.	0,35.	= kr. 162,75.
	à kr.		= kr.
	à kr.		= kr.
	à kr.		= kr.
			I alt kr. 162,75.

Summen med bokstaver: Etthundreogsekstitokroner 75/100 som er betalt

Televerket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Hf.

Sørreisa 30/6 - 1973.
Sted, dato årstall

For Televerket

Helge Pedersen
Underskrift

Henry Sevaldsen
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Televerkets noteringer

Offisiell titel på anlegget: N75 Sørreisa - Gumpedal. Linjeseksjon

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 a.

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

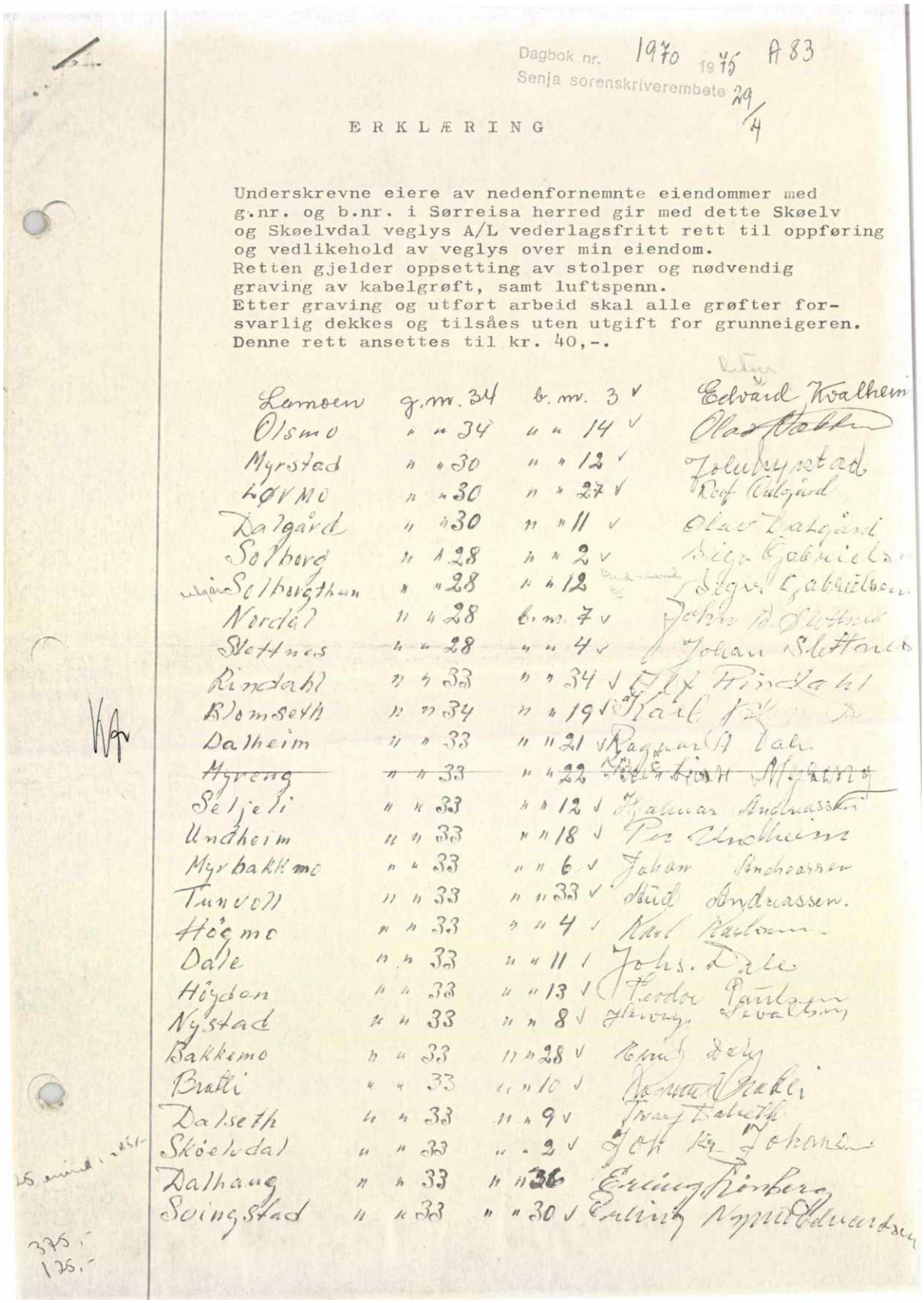
Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1970/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-27 15:32

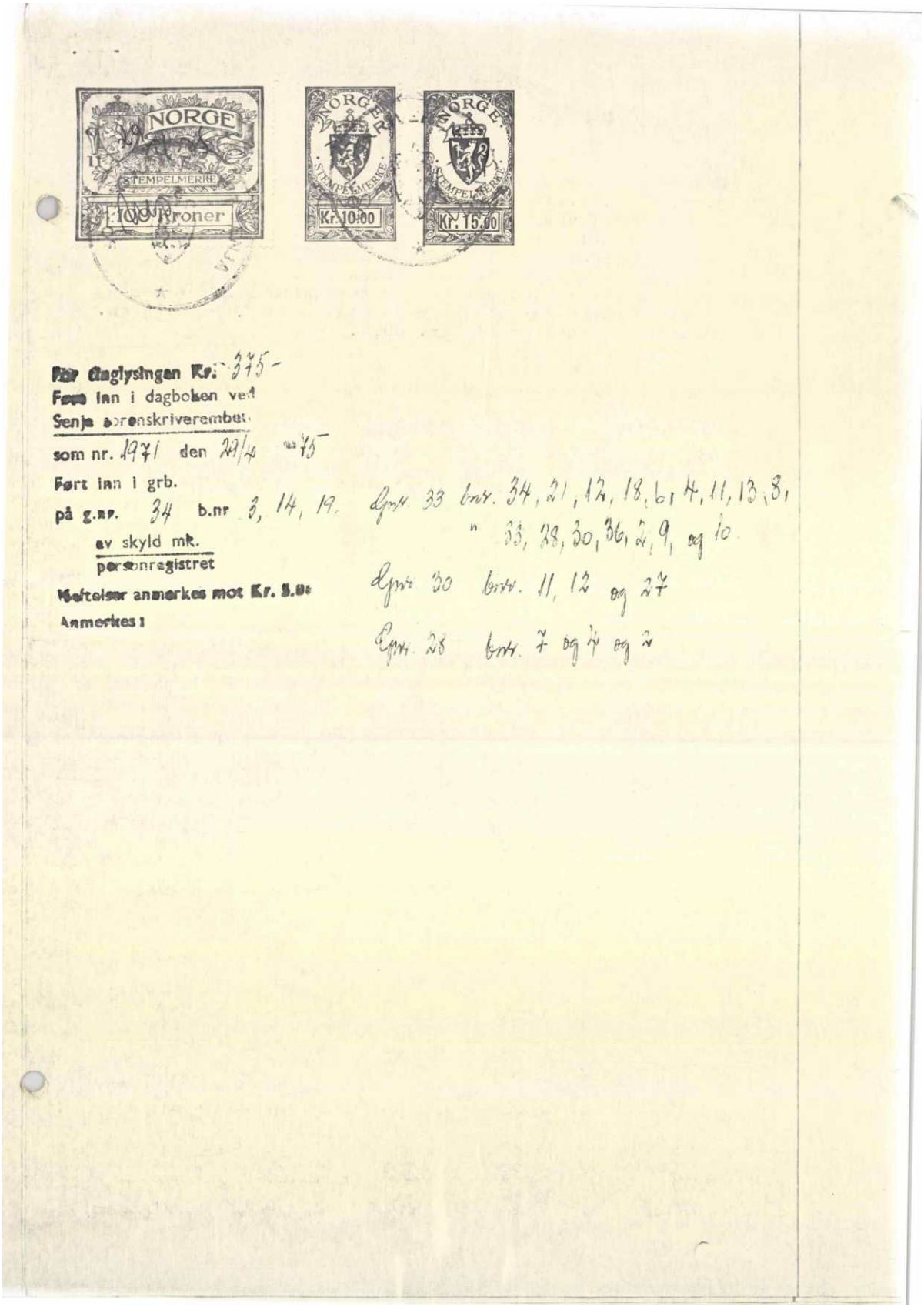


Dagbok nr. 1970 19 75 A 83
Senja sorenskriverembete 29/4

E R K L Æ R I N G

Underskrevne eiere av nedenfornemnte eiendommer med g.nr. og b.nr. i Sørreisa herred gir med dette Skøelv og Skøelvdal veglys A/L vederlagsfritt rett til oppføring og vedlikehold av veglys over min eiendom.
Retten gjelder oppsetting av stolper og nødvendig graving av kabelgrøft, samt luftspenn.
Etter graving og utført arbeid skal alle grøfter forsvarlig dekkes og tilsåes uten utgift for grunneigeren.
Denne rett ansettes til kr. 40,-.

Lønoen	g.nr. 34	b.nr. 3 ✓	Edvard Kvalheim
Olsmo	" " 34	" " 14 ✓	Ola [illegible]
Myrstad	" " 30	" " 12 ✓	Tolubrustad
LØVMO	" " 30	" " 27 ✓	Rolf Dalgård
Dalgård	" " 30	" " 11 ✓	Olaf Dalgård
Solberg	" " 28	" " 2 ✓	Sigv. Gabrielsen
Vestre Solbergthun	" " 28	" " 12	Sigv. Gabrielsen
Nordal	" " 28	b.nr. 7 ✓	John B. Olsen
Slettnes	" " 28	" " 4 ✓	Johan Slettnes
Rindahl	" " 33	" " 34 ✓	Olaf Rindahl
Blomseth	" " 34	" " 19 ✓	Karl [illegible]
Dalheim	" " 33	" " 21 ✓	Ragnar N. Dalheim
~~Myreng~~	~~" " 33~~	~~" " 22~~	~~[illegible]~~
Seljeli	" " 33	" " 12 ✓	Hjalmar Andreassen
Undheim	" " 33	" " 18 ✓	Per Undheim
Myrbakkmo	" " 33	" " 6 ✓	Johan Andreassen
Tunvoll	" " 33	" " 33 ✓	Knut Andreassen.
Høgmo	" " 33	" " 4 ✓	Karl Paulsen.
Dale	" " 33	" " 11 ✓	Johs. Dale
Høydan	" " 33	" " 13 ✓	Teodor Pauliussen
Nystad	" " 33	" " 8 ✓	Hjalmar Pauliussen
Bakkemo	" " 33	" " 28 ✓	Knut Dale
Bratli	" " 33	" " 10 ✓	Hjalmar Bratli
Dalseth	" " 33	" " 9 ✓	Ivar Dalseth
Skøelvdal	" " 33	" " 2 ✓	Ole Kr. Johnsen
Dalhaug	" " 33	" " 36	Einar Pettersen
Svingstad	" " 33	" " 30 ✓	Ludvig Hyppel Edvardsen



For tinglysingen Kr. 375-
Ført inn i dagboken ved
Senja sorenskriverembet
som nr. 1971 den 29/4 -75
Ført inn i grb.
på g.nr. 34 b.nr 3, 14, 19. Gnr. 33 bnr. 34, 21, 12, 18, 6, 4, 11, 13, 8,
" 33, 28, 30, 36, 2, 9, og 10.
av skyld mk.
personregistret
Heftelser anmerkes mot Kr. 5.0: Gnr. 30 bnr. 11, 12 og 27
Anmerkes i Gnr. 28 bnr. 7 og 24 og 2

A t t e s t

Skøelv og Skøelvdal veglys A/L, Sørreisa, frafaller med dette tinglysing forsåvidt angår den i erklæring nevnte eiendom: Solborgthun gnr. 28 bnr. 12 eier Gudmund Gabrielse

Sørreisa, 28/4 1975

for Skøelv og Skøelvdal veglys A/L

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2302/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

VEGSJEFEN I TROMS
7 69
774.27

Dagbok nr. 2302 1969. 4/7
Sønja sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Emil Dale søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/sluk/renne~~ under/~~langs~~ Riks- veg nr. 84 ved (min) eiendom(~~men~~)[1]
Bakkemo g.nr. 33 br.nr. 28 i Sørreisa kommune.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet — etter forutgående varsel — utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

8.[2]) .....

Til ytterligere:
1. Dag Johansen
2. O Solum

9310, Sørreisa, den 2. juli 1969.
Emil Dale

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

..... den .....

.....

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Blankett nr. 66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/2302/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

Sendes vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J.nr. ..... Arkiv nr. .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge

.....

.....

under/langs/til ..... veg .....

.....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ..... må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Sendes sorenskriveren i ..... til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. ..... sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Gjenpart for oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt igang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/1467/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10—50.

A 120. Finansdepartementets formular.
Dagbok nr. 1467 1951
Sanja sorenskriverembete 31/8

SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons dag den 15 August 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Dale g.-nr. 33 b.-nr. 11 av skyld 045/64 mark i Sörreisa herred. Forretningen er forlangt av eieren K. P. Dale

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn
alle har avgitt forsekring

Ved forretningen møtte[3]: K. P. Dale Ernst Dale og Johannes Dale

Mennene valgte til formann Torgeir Kvigli

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:
Fjellet tar til ved nedsat stein i Ø. Vassdalen i grensefjellet mot gr.nr. 33 br.nr. 8 Nystad i Sörreisa og går s.m. til nedsat stein derfra i nordvestlig retning til gårdsveien som følger og danner fjell bil x i stor stein ca 80 m. og går derfra i nordvestlig retning ca 68 m. til nedsat stein. Derfra i vestlig retning ca 80 m. til kryss i fjellet stein derfra i vest nordvestlig retning 75 m. til kryss i fjellet stein

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. ..... den ..... 19.....
N. N.»
[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/1467/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

i Kjörevien (Småhaugen) Herfra i vestlig
retning 95 m. til Kryss i jordfast Stein
Herfra 195 m til Kryss i jordfast Stein
Herfra i Sydvestlig retning 115 m til Jordfast
Stein i merket av grønlihammaren merket x
Sjellet linder i högste Gjeld, medsamme
avstand fra naboeiendom Höiden som
ved sidstnevnte Kryss i merket av
grønlihammaren På øvrigsiden grenser
parsellen mot Höiden, Kleppelhaug og Nystad
For benyttede veier, jfr. eiet Jord og fremgår
skal vare fulles

Som selger: Som kjøpere
Kr. Dale
Til vitterlighet: Peder Björhus Emil Dale
Sjøndreas Blomli John Dale

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/1467/80
Attesteringstidspunkt 2026-08-28 09:43

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Ja

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Ja

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Oppdyrkning og byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? -

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av Felles beite jakt og fangst idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for de 2 fraskilte del ble satt til 1/2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 33 øre

De 2 fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Bakkemo

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

Omkostningene ved forretningen og tinglysing bæres av Kjøperne Emil Dale og John Dale

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at A. O. R. Dale skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

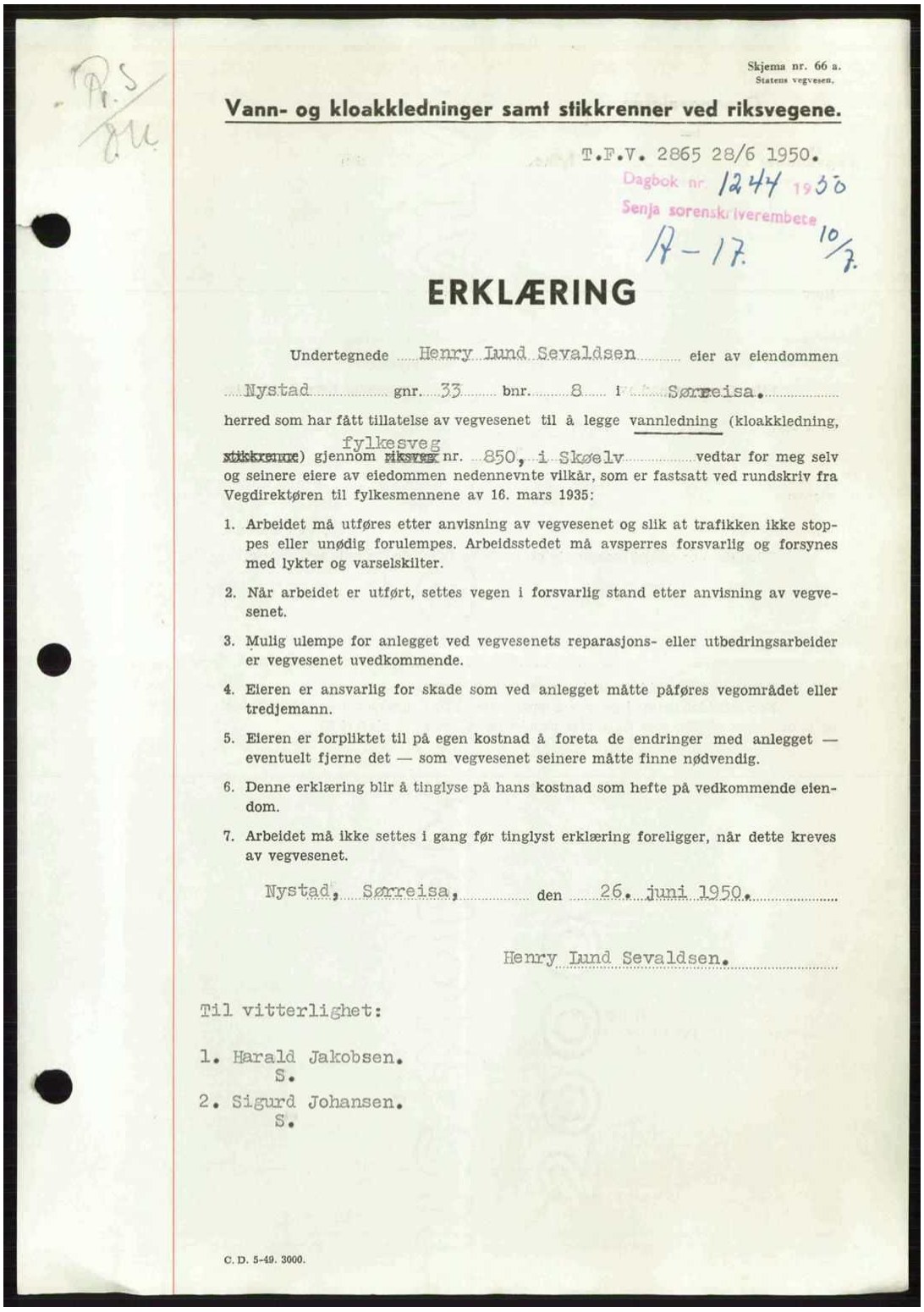
Ingebrigt Rønne Peder Björkås
Sondreas Blomli

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. b.-nr.

Nasjonalarkivet
Senja sorenskriveri 1855-, AV/SATØ-S-0048/1/H/Hg/L0009: Pantebok nr. A15-17, 1949-1950, Dagboknr: 1244/1950



Skjema nr. 66 a.
Statens vegvesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

T.F.V. 2865 28/6 1950.

Dagbok nr. 1244 1950
Senja sorenskriverembete
A – 17. 10/7.

ERKLÆRING

Undertegnede Henry Lund Sevaldsen eier av eiendommen Nystad gnr. 33 bnr. 8 i Sørreisa herred som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, ~~stikkrenne~~) gjennom ~~riksveg~~ fylkesveg nr. 850, i Skøelv vedtar for meg selv og seinere eiere av eiedommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Nystad, Sørreisa, den 26. juni 1950.

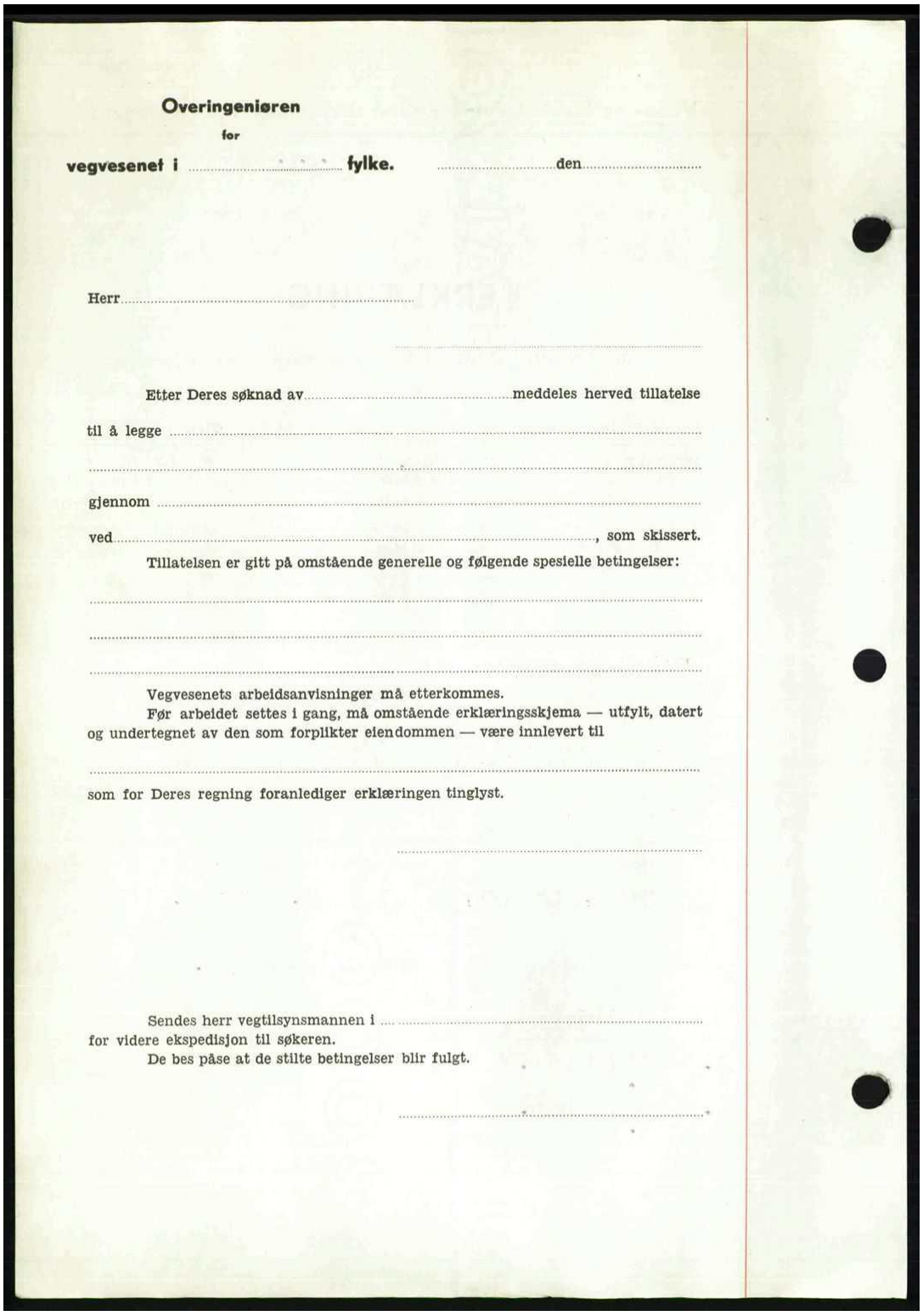
Henry Lund Sevaldsen.

Til vitterlighet:

1. Harald Jakobsen.
   S.
2. Sigurd Johansen.
   S.

C. D. 5-49. 3000.

Nasjonalarkivet
Senja sorenskriveri 1855-, AV/SATØ-S-0048/1/H/Hg/L0009: Pantebok nr. A15-17, 1949-1950, Dagboknr: 1244/1950



Overingeniøren
for
vegvesenet i ..... **fylke.** ..... den .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... meddeles herved tillatelse til å legge .....

.....

gjennom .....

ved ....., som skissert.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

.....

.....

.....

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

.....

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

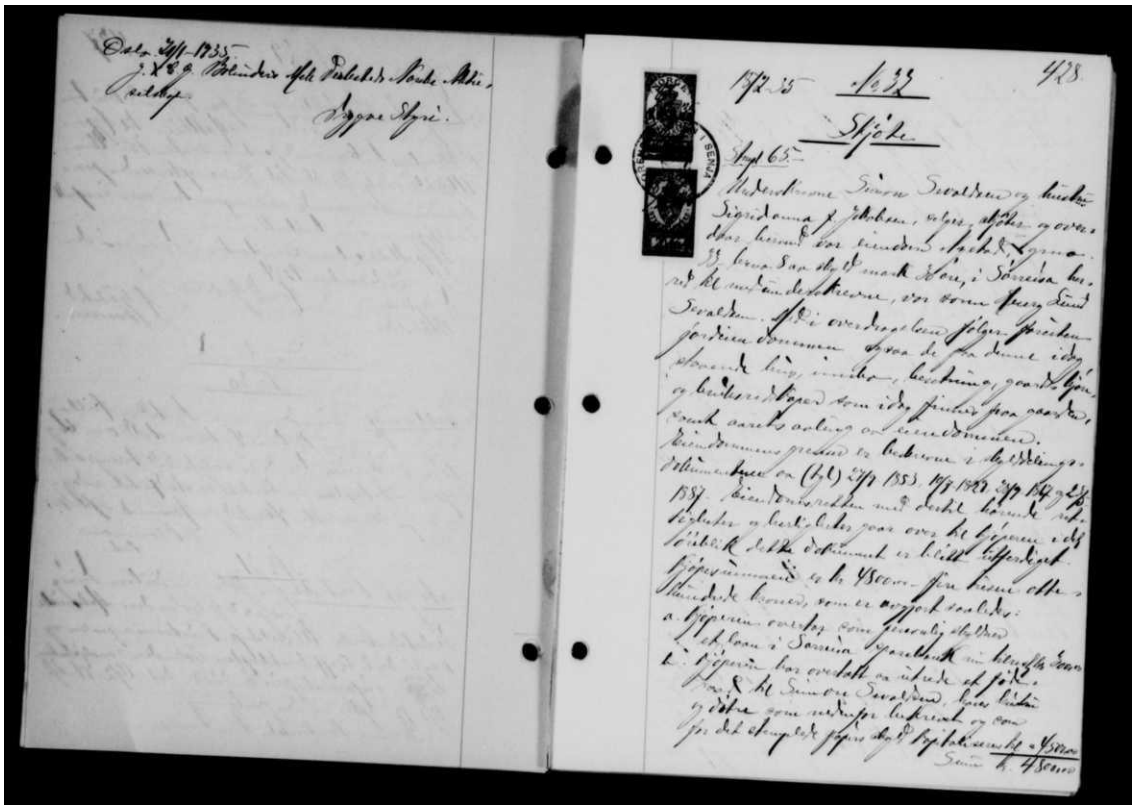
.....

Sendes herr vegtilsynsmannen i .....
for videre ekspedisjon til søkeren.

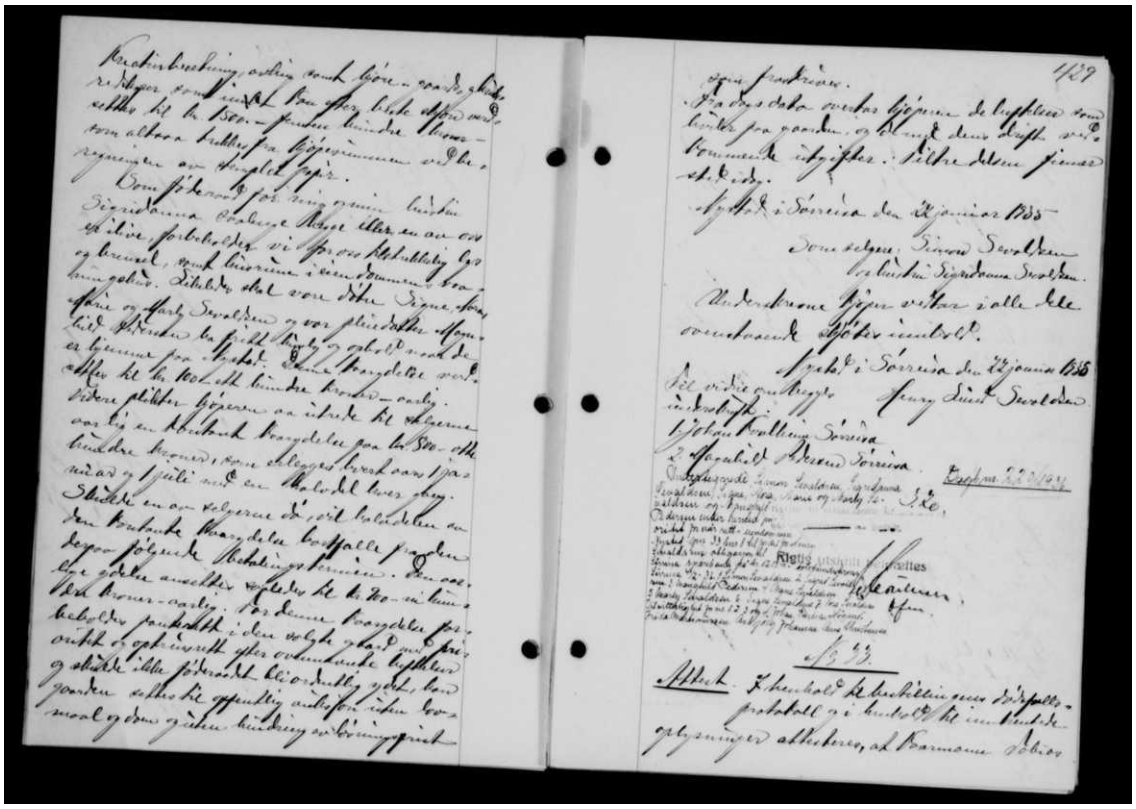
De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

.....

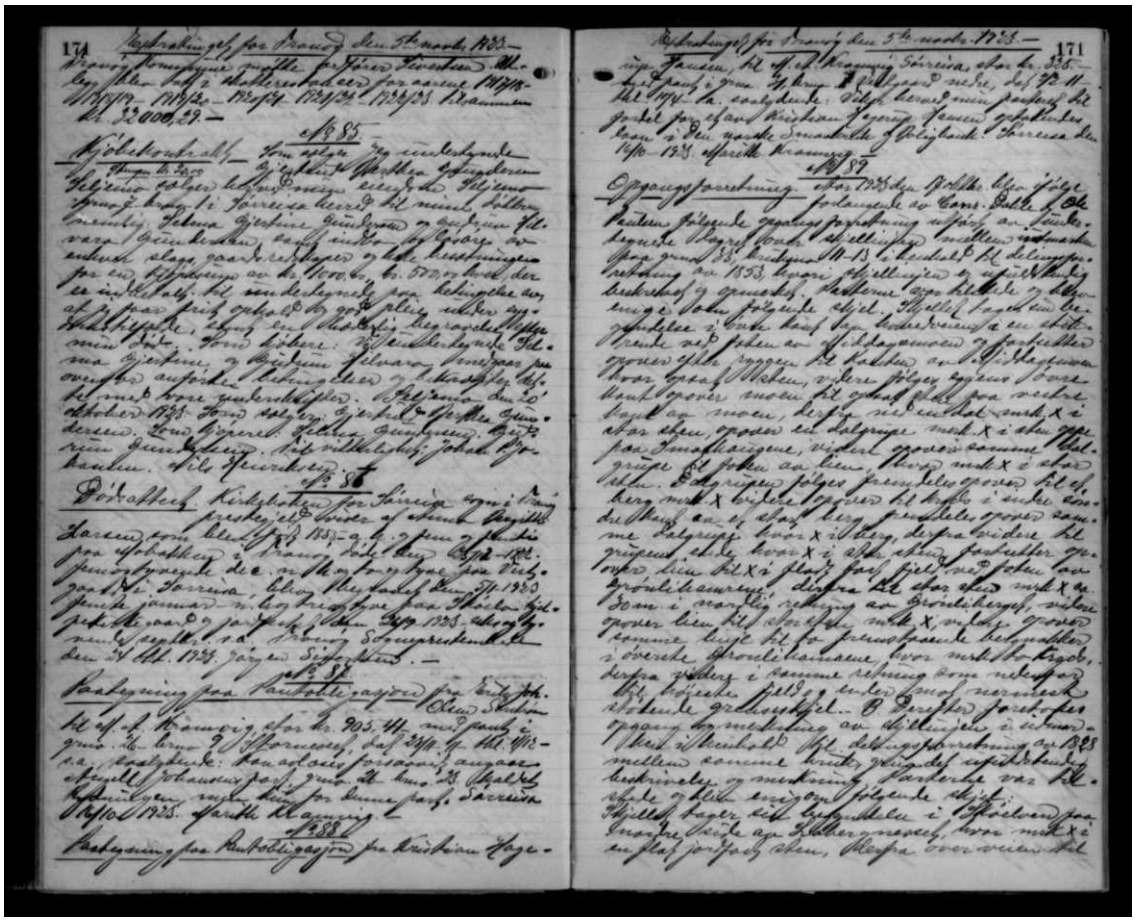
Nasjonalarkivet
Senja sorenskriveri 1855-, AV/SATØ-S-0048/1/H/Hd/L0053: Pantebok nr. 53, 1934-1935, s. 428



Nasjonalarkivet
Senja sorenskriveri 1855-, AV/SATØ-S-0048/1/H/Hd/L0053: Pantebok nr. 53, 1934-1935, s. 429



Nasjonalarkivet
Senja sorenskriveri 1855-, AV/SATØ-S-0048/1/H/Hd/L0037: Pantebok nr. 37, 1923-1924, s. 171



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12260200 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Skøelvdalen 212, 9310 Sørreisa
Gnr. 33, Bnr. 8 og Gnr. 33, Bnr. 11 og Gnr. 33, Bnr. 28, Sørreisa kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no