

Tilstandsrapport - NS 3600

Nordstraummarka 26D

9310 Sørreisa

Gnr: 16 Bnr: 797 Fnr: 0 Snr: 4



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 163856
Opprettet: 09.04.2025
Utskrift: 26.04.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tømremester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømmer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringtakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytteiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Jeg har fått i oppgave å utføre en boligtilstandsrapport for å vurdere den tekniske tilstanden til boligen. Denne rapporten, gir en grundig gjennomgang av boligens ulike bygningsdeler og tekniske installasjoner, og dokumenterer eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold.

Rapporten er spesielt nyttig ved kjøp og salg av bolig, da den gir både selger og kjøper en klar forståelse av boligens tilstand. Dette bidrar til å redusere risikoen for konflikter og reklamasjoner i etterkant av salget.

En boligtilstandsrapport kan også være nyttig for boligeier, for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet i boligen, eller for forsikringssaker.

Forutsetninger

Når jeg tar på meg et oppdrag, sørger jeg for å gjøre det grundig og nøyaktig. Jeg går nøye gjennom all relevant dokumentasjon, som tilstandsrapporter og byggetegninger. Det er viktig for meg å være objektiv og upartisk, og jeg lar meg ikke påvirke av partene i saken. Når jeg har samlet all informasjon, skriver jeg en klar og tydelig rapport som alle kan forstå.

Oppsummering av bygningens tilstand

Nordstraummarka 26D - bolig

TG 0 5 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kjøkken

Overflater - Gulv

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 30 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innvendige overflater

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Nordstraummarka 26D

9310 Sørreisa

Gnr.: 16 Bnr.: 797 Fnr.: 0 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 09.04.2025

Utskrift: 26.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Wendy Erna Andersen

Rekvirert dato: 13.03.2025

Besiktigelse

Til stede: Wendy Erna Andersen

Besiktigelsesdato: 10.04.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nordstraummarka 26D, 9310 Sørreisa**Kommunnr:** 5526**Kommune:** Sørreisa

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
16	797	0	4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Wendy Erna Andersen
Eierbrøk:	1/4
Andel fellesformue:	0
Månedlig andel fellesutgifter:	1 250
Inkludert i andel fellesutgifter:	Brøyting, maling, plen osv.

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen består av fire boligseksjoner, identifisert som Boligseksjon 1, Boligseksjon 2, Boligseksjon 3 og Boligseksjon 4, med seksjonsnummer 5526-16/797/0/4. Disse seksjonene er registrert som boligseksjoner i grunnboken. Adressene til de fire seksjonene er Nordstraummarka 26A, Nordstraummarka 26B, Nordstraummarka 26C og Nordstraummarka 26D.

På eiendommen finnes det to bygninger: en garasje/uthus (bygning nummer 300629645) og et rekkehus (bygning nummer 300629647). Eiendommen har en eiendomsteig med koordinatene 7673519 625817 (32633) og et areal på 2 170,2 m².

Når en eiendom seksjoneres, betyr det at den deles opp i flere enheter, som hver får sitt eget seksjonsnummer. Hver seksjon kan ha en hoveddel, som en bolig, og eventuelle tilleggsdeler som parkeringsplasser eller boder. Eierne av de ulike seksjonene har enerett til sin bruksenhet, og de kan også ha eksklusiv bruksrett til deler av utearealet. Hele tomten kan være fellesareal, eller den kan deles inn i områder som tilhører de enkelte seksjonene.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller info som avklarer disse forhold nevnt ovenfor.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema BMTF		
Egenerklæringsskjema eierskifte		
Samsvarserklæring EL	01.04.2018	Nyanlegg. NEK 400.
Grunnboksutskrift	10.04.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Tegninger og planer		Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.
Reguleringsplaner	10.04.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Samsvarserklæring EL	10.03.2022	Utvidelse. Installasjon strøm carport.

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Kontroll fukt bolig ved hulltaking	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2 170
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart

Tomtebeskrivelse

Flat tomt

Nordstraummarka 26D i Sørreisa er en del av et boligfelt som ligger sentralt i Sørreisa kommune, Troms. Eiendommen er omgitt av vakker natur og har nærhet til Reisafjorden og innsjøen Reisvatnet.

Boligfeltet tilbyr eneboliger med høy standard, inkludert flis, parkett og malt gips innvendig. Området er ideelt for familier som ønsker å bo i et rolig og naturskjønt miljø, samtidig som det er kort avstand til sentrum og lokale fasiliteter.

Bygninger på eiendommen

Nordstraummarka 26D

Byggeår

2017

Kommentar til bygning

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og utbedringer må regnes med i tiden som kommer. Dette kan inkludere alt fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger, avhengig av boligens tilstand og eierens ønsker. For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler, henvises det til den vedlagte rapporten, som gir en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Nordstraummarka 26D - bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedplan	83	6	20
Sum BRA:		89	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedplan	BRA-i: Entré/vindfang, Gang, Bod, Soverom x 3, Bad/dusjrom, Kjøkken, Stue BRA-e: Sportsbod, Garasje TBA: Terrasse, Platting

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Parkeringsplass/ biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport - Ved taksering måles ikke dette arealet, men retten til bruk skal beskrives. Boligenheten har tilhørende parkeringsplass/ biloppstillingsplass D for en bil i felles carport/garasje.

Bygningsbeskrivelse

Nordstraummarka 26D - bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Mur, terreng, stikkledning og tanker er en del av flere boligers fellesareal. Eiendommen ligger i et flatt terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fundamenter og fundamenter grunnmur er en del av flere boligers fellesareal. Prefabrikkerte fundamenter, banketter og murverk tilpasset de stedlige grunnforhold.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering er en del av flere boligers fellesarealer. Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk med liggende kledning. Veggen består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre. Bindingsverk er en populær metode på grunn av sin fleksibilitet og effektivitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Ytterveggen oppfyller nødvendige krav til varmeisolasjon, fuktbeskyttelse, lyd- og brannbeskyttelse. Dette innebærer at veggen er bygget med materialer og metoder som sikrer god isolering, tetting ved hjørner og gjennomføringer, samt beskyttelse mot fukt og andre miljøpåvirkninger.

TG 1

Kledning

Kledningen har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. Den beskytter bygningen effektivt mot vær og vind.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra byggeår 2017. Vinduene i boligen er utstyrt med trelags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduer og dører har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. De beskytter bygningen effektivt mot vær og vind.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Platting etablert direkte på terreng ved inngang.

Terrasse på terreng med understøttelse etablert utgang fra stue.

Vurdering / Avvik**TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Terrasse på terreng har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. Den er stabil og sikker å bruke.

TG 1**Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen**

Platting har normal bruksslitasje, er godt vedlikeholdt, og viser ingen tegn på fukt eller råte. Den er stabil og sikker å bruke.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon er en del av flere boligens fellesarealer. Det er kun gjort undersøkelse av takkonstruksjon som tilhører boenheten.

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjonen er i god stand med mindre avvik som svanker og svai. Fuktskjolder er til stede, men ikke alvorlige. Ingen tegn til mugg eller råte. Ventileringen fungerer godt, uten kondens- eller fuktproblemer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertak er en del av flere boligers fellesarealer.
På taket er det tekket med shingel.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er en del av flere boligers fellesarealer.
Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er fra byggeår 2017 og har følgende spesifikasjoner:
Vegger: Montert med våtromsplater.
Himling: Montert med folierte takplater.
Dusjkabinett: Lukket enhet som hindrer vannsprut.
Sanitærutstyr: Gulvmontert toalett med synlig sisterne. Innredning m/ vask. Oppvaskmaskin og tørketrommel.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen i sluket er over 5 år gammel, men har ikke oppnådd en alder som tilsier utskifting av bygningsdelen. Det er ingen tegn på fuktinntrengning eller råteskader, og membranen beskytter effektivt mot vanninntrengning.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.
Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging.
Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj.
Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 1**Ventilasjon**

Ventilasjonen på badet viser tegn til normal bruksslitasje. Den fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader. Filteret er rent og i god stand, men det kan være mindre støvansamlinger som bør rengjøres regelmessig.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

TG 1**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Downlights og andre gjennomføringer viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Ingen tegn til overoppheting, løse deler eller fuktproblemer.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Baderomsplater på vegg. Skjult membran under flis. Målt med elektroder og søkt etter fukt. Ingen fukt registrert.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Innvendige overflater er et generelt punkt i en boligtilstandsrapport. Det dekker tilstanden til vegger, gulv og tak i rom som ellers ikke er omtalt i rapporten spesielt, og gir en helhetlig vurdering av boligens innvendige tilstand. Dette inkluderer vurdering av slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Rapporten sikrer at alle rom blir grundig undersøkt, noe som gir en komplett oversikt over boligens tilstand og eventuelle avvik.

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige overflater**

Bygningsdelene som ikke er omtalt i andre rom har normal bruksslitasje og er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og har en moderne innredning med slette fronter. Benkeplatene er laget av laminat, og det er montert en enkel oppvaskkum med ett-greps kran. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det smartpanel og beskyttelsesglass ved vasken og komfyren. Det er satt av plass til kjøleskap, oppvaskmaskin, og komfyr med platetopp. Ventilatoren er montert i et skap med utblåsning i taket. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og Waterguard, men ikke aquastopp.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenavtrekket viser tegn til normal bruksslitasje. Det fungerer som forventet med tilfredsstillende luftstrøm og ingen synlige tegn til blokkering eller skader. Filteret er rent og i god stand, men det kan være mindre støvansamlinger som bør rengjøres regelmessig.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Downlights og andre gjennomføringer viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Ingen tegn til overoppheting, løse deler eller fuktproblemer.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen viser normal bruksslitasje og er i god stand. Skap og skuffer har ingen synlige skader eller løse deler, og hengsler og skuffeskiner fungerer som de skal. Benkeplaten har mindre riper og flekker, men ingen betydelige skader. Hvitevarene fungerer som forventet uten synlige tegn til feil. Vasken og armaturen er i god stand uten lekkasjer eller korrosjon, og vannstrømmen er tilfredsstillende.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv på grunn

Totalt avvik stue/kjøkken 24mm.

Årsak / Konsekvens:

Korrigerende av planhetsavvik kan medføre ekstra kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Ujevnheter i gulv eller vegger kan påvirke funksjonaliteten til rommet.

Anbefalt tiltak:

Avviket er mindre og vil ikke påvirke funksjonaliteten eller estetikken betydelig. Her kan man vente til en senere renovering. Dette er spesielt relevant når avviket ikke skaper problemer med møblering eller gulvbelegg, og når det er i et mindre synlig område.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue er tilknyttet stålpipes.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildstedet er klassifisert som TG1, noe som indikerer at det er i god stand. Det viser tegn til normal bruksslitasje. Alle komponenter er intakte og opererer som de skal, noe som sikrer trygg og effektiv bruk.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorsteinen er klassifisert som TG1, noe som indikerer at den er i god stand. Den viser tegn til normal bruksslitasje. Alle komponenter er intakte og opererer som de skal, noe som sikrer trygg og effektiv bruk.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene iht. ti-prosent regelen.

Takhøyde

Takhøyde målt til 2384mm i stue og er iht. kravene.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Boligen er med gulv på grunn.

Vurdering / Avvik**TG 1****Radon**

Kravene om radon ble innført i Norge som en del av byggteknisk forskrift (TEK17). Det er opplyst fra eier at det er installert radonsperre, tilrettelagt for trykkreduserende tiltak hvis radonkonsentrasjonen overstiger 100 Bq/m³. For eneboliger som brukes til eget bruk, er det ikke et lovpålagt krav om radonmåling, men det anbefales sterkt å måle radonnivåene for å sikre et trygt innneklima

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i krypkjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Stoppekran lokalisert i krypkjeller. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekransen er i god stand og fungerer som den skal.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Rørene har normal slitasje, fungerer som de skal, og det er ingen behov for umiddelbare utbedringer.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra byggeår og fungerer som den skal.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonssystemet er klassifisert som TG1, noe som indikerer at det er i utmerket stand. Systemet fungerer som tiltenkt og sikrer god luftkvalitet i bygningen. Det er gjennomført regelmessig service på ventilasjonsanlegget, og alle komponenter er intakte og opererer effektivt.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Del av fellesgarasje anlegg. Uisolert. Støp plate med u-blokk, Uisolert yttervegg med liggende kledning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Den frittstående garasjen i rekke er klassifisert som TG1, noe som indikerer at den er i utmerket stand. Bygget er oppført i henhold til gjeldende krav og forskrifter, og viser ingen tegn til betydelig slitasje.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2017	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2022	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsgraden for elektrisk anlegg indikerer at anlegget er i god stand med mindre eller moderate avvik.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:

Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.

Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:

Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.

Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkere, og det er tilfredsstillende oppdeling av boenheter. Imidlertid er det en svakhet på loftet ved skjøtene til gipsplatene, hvor det mangler strimling og sparkling av skjøter. Alle skjøter skal papirstrimles og sparkles for å oppnå brannsikkerhet. Manglene byggefeil, og bør utbedres snarest.

Teknisk beregning

Nordstraummarka 26D

9310 Sørreisa

Gnr.: 16 Bnr.: 797 Fnr.: 0 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 09.04.2025

Utskrift: 26.04.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Nordstraummarka 26D - bolig	2 867 488,-	192 122,-	0,-	2 675 366,-
Garasje	165 266,-	11 073,-	0,-	154 193,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert 1/4 brøk	588 207,-			588 207,-
Sum	3 620 961,-	203 195,-	0,-	3 417 766,-

Kommentar til teknisk beregning

For å beregne fradrag for alder på bygg, finner vi først den tekniske verdien av bygningen. Den tekniske verdien er basert på hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag, med dagens lover, forskrifter og byggekostnader.

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

Alder: Antar at bygningen har en levetid på 60 år. Fradraget for alder beregnes som en lineær reduksjon basert på alder.

Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.

Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.

Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

Disse fradragene gir en justert teknisk verdi som reflekterer bygningens nåværende tilstand og alder.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør.

Når det er fellesareal som ikke er seksjonert ut til spesifikke seksjoner, kan tomteverdien av dette arealet fordeles proporsjonalt mellom seksjonene basert på deres sameiebrøk.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Nordstraummarka 26D

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk. Tegningene harmonerer med det som er byggesøkt, og vi kan bekrefte at de samsvarer med de godkjente planene.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen fremstår som godt ivaretatt og har en utmerket beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Tomten har en fin størrelse, noe som bidrar positivt til vurderingen. Salg av lignende eiendommer i området gir et solid grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har en flott utsikt og er godt vedlikeholdt. Trender i boligmarkedet viser stor etterspørsel etter boliger i nærheten av sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Nordstraummarka 26D ligger i Sørreisa, en kommune i Troms fylke i Nord-Norge. Sørreisa er kjent for sin vakre natur, med fjorder, fjell og skogsområder som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Nordstraummarka er et boligområde som ligger i nærheten av Sørreisa sentrum. Området er rolig og familievennlig, med tilgang til nødvendige fasiliteter som skoler, butikker og helsetjenester. Det er også gode transportforbindelser, med enkel tilgang til hovedveier og offentlig transport.

Boligene i Nordstraummarka er moderne og godt vedlikeholdt, og området har en blanding av eneboliger og rekkehus. Det er også grønne områder og lekeplasser som gjør det til et attraktivt sted for familier med barn.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Finnsnes	23,0 km
Bardufoss	24,0 km
Tromsø	154,0 km
Senja	26,0 km
Sætermoen	49,0 km
Narvik	124,0 km
Harstad	194,0 km

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen for Nordstraumen Boligfelt, med planidentifikasjon 2000001, ble endelig vedtatt som arealplan og trådte i kraft 24. februar 2000. Planen regulerer området på grunnen og vannoverflaten med formål å etablere boliger, og feltet er betegnet som B7. Denne planen ble vedtatt i henhold til plan- og bygningsloven av 1985.

Disse reguleringsmessige forholdene gir en omfattende ramme for hvordan eiendommen kan utvikles og brukes. Planbestemmelsene i både kart og tekst gir detaljerte retningslinjer for byggehøyder, utnyttelsesgrad, og andre relevante forhold som sikrer at utviklingen skjer i tråd med kommunens overordnede planer og mål.

Eiere må forholde seg til offentlige reguleringer og følge nabolovgivningen, som for eksempel grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Rettigheter

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den gir rettsvern etter prinsippet "først i tid, best i rett".

Det er registrert hjemmelsdokumenter og heftelser på eiendommen:

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Ytterholtet 5A	88 m ²	11.01.2023	2 450 000,-	30 909,-	2018	3 stk
Borgveien 29	69 m ²	04.08.2024	1 900 000,-	28 840,-	1995	2 stk
Borgveien 35	72 m ²	22.04.2024	2 050 000,-	30 138,-	1996	2 stk
Revneset 5A	108 m ²	11.10.2023	3 420 000,-	35 087,-	2022	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste 3 årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Størrelsen og utformingen av boligen spiller en viktig rolle i markedsvurderingen. En romslig bolig med en funksjonell og moderne utforming vil ofte vurderes høyere enn mindre og mindre funksjonelle boliger.

Beliggenheten av tomten og solforholdene har stor innvirkning på boligens verdi. En bolig med god beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold vil ofte være mer attraktiv for kjøpere.

Generelle markedsforhold, som økonomisk situasjon, rentenivå og etterspørsel etter boliger i området, vil også påvirke markedsvurderingen. I et marked med høy etterspørsel og lavt tilbud, kan prisene stige betydelig.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 900 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 26.04.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER