

Tilstandsrapport - NS 3600

Andsvatnveien

9310 Sørreisa

Gnr: 17 Bnr: 113



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 820008

Opprettet: 05.05.2025

Utskrift: 20.05.2025



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 undersøkelsene 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 håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. 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

Verdisetter eiendommen.

Arealet er målt på stedet. Målinger er gjennomført med laserskanning og ved måling på eksisterende tegninger. Areal er oppgitt etter NS3940:2023. Det er utført befarings på objektet.

Verdivurdering av eiendommer er en omfattende prosess som krever grundig undersøkelse og analyse for å fastsette eiendommens verdi. Denne vurderingen er viktig for både eiere og potensielle kjøpere, da den gir et nøyaktig bilde av eiendommens økonomiske verdi og tilstand.

Bygningen er besiktiget og taksten beskriver bygning på besiktigelsestidspunktet, samt opplysninger gitt av eier. Taksten er ikke en tilstandsrapport - selv om det kan være påpekt skader og feil. Det kan derfor være risiko for feil og mangler som ikke er opplyst i takst. Bygningen er ikke miljømessig eller brannteknisk kontrollert. Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn- eller fundamentundersøkelser. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider som er i strid med Plan- og bygningslov. Taksten er utført etter beste skjønn.

Forutsetninger

Som takstmann sikrer jeg at nødvendige forutsetninger er oppfylt for å kunne utføre en nøyaktig og rettferdig verditakst. Jeg har den nødvendige utdanningen, sertifiseringen og erfaringen innen verdivurdering. Vurderingen utføres med full objektivitet og uavhengighet, og all relevant dokumentasjon er innhentet og verifisert i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Jeg opprettholder god kommunikasjon med alle involverte parter og benytter moderne teknologi og verktøy for å forbedre nøyaktigheten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig

TG 0 4 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Terrasser og plattinger på terreng

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

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2
10 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Bad

Overflater - Gulv

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

TG 3
0 stk**TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Boligen er i teknisk god stand, men vedlikehold og utbedringer må forventes fremover. Dette kan variere fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger. For detaljer, se den vedlagte rapporten som gir en grundig gjennomgang av boligens tilstand.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Nils Stian Finnseth**Rekvirert dato:** 24.03.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Andsvatnveien, 9310 Sørreisa**Kommunnr:** 5526**Kommune:** Sørreisa

Gnr	Bnr
17	113

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):Lena Molund
Nils Stian Finnseth

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom i Sørreisa kommune med gårdsnummer 17 og bruksnummer 113. Den er ikke seksjonert og har ingen festegrunner. Eiendommen er tinglyst og har koordinatene 7667997 631664. Arealet er 1 160,9 m², med et historisk oppgitt areal på 1 161,2 m². Det er ingen grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnnerverv eller krav om jordskifte på eiendommen.

Adressen til eiendommen er i postnummerområde 9310 Sørreisa, grunnkrets Andsvatn, kirkesokn Sørreisa og valgkrets Sørreisa.

På eiendommen finnes det en fritidsbygning (hytte/sommerhus) med bygningsnummer 21729442. Bygningen er tatt i bruk, og den er verken fredet eller registrert i Sefrak. Den tilhører næringsgruppen "annet som ikke er næring".

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	05.05.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Grunnboksutskrift	05.05.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner	05.05.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Tegninger og planer		Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.

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.

For den aktuelle eiendommen er det blitt presentert et sett med dokumenter.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.

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):	1 160
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Generell beskrivelse

Eiendommen er en fritidseiendom uten fast adresse, beliggende ved Andsvatnveien i Sørreisa kommune. Området er kjent for sin naturskjønnhet, med nærhet til Andsvatnet som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Tomten er ideell for de som ønsker en rolig og avskjermet fritidsbolig med tilgang til naturen.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår

2006



Det ble lagt inn vann til bad i 2011. Påkoblet ny vannforsyning til Andsvatn Reinslakteri AS. Arbeid utført av rørleggerfirma Midt-Troms Rørtjenester.

Kommentar til bygning

Kommentar fra eier:

Pre-cut byggesett fra Tromsbygg på Storsteinnes.

Oppført av meg og tømrer med svennebrev som ansvarlig. Innlagt strøm og god standard/godt vedlikeholdt.

Bruttoareal er 76 m2. 3 soverom og bad med vann og Cinderella forbrenningstoalett.

Uthus

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

Ukjent



Utstyrsbod med platt foran.

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.

Fritidsbolig m/ uthus og utedo

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedetasje	67	9	90
Sum BRA:		76	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Gang, Bad, Sov x 3, Kjøkken, Stue BRA-e: Utebod, Utedo TBA: Veranda, Platt

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.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et kupert område med svakt skrånende terreng rundt fritidsboligen. Det er etablert en vannledning på bakkenivå, utført med frostsikre rør og avløpsrør med varmekabler for å sikre drift gjennom vinterhalvåret. Vannforsyningen er privat, og det samme gjelder avløpsløsningen. Sanitærløsningene består av forbrenningstoalett av typen Cinderella samt utedo.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Utilstrekkelige avskjæringsgrøft.
Terrenget er ikke riktig planert.

Årsak / Konsekvens:

Manglende avskjæringsgrøfter og feil terrengplanering kan føre til vannansamling og fuktskader på bygningen.

Anbefalt tiltak:

Etabler avskjæringsgrøfter, eller fyll opp terrenget under fritidsboligen med tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre vannansamling og sikre god drenering.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Bilder



Terrenget er ikke riktig planert.



Terrenget er ikke riktig planert.



Utilstrekkelig avskjæringsgrøft.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på fjell med betongpæler som bærende konstruksjon. Pælene er plassert direkte på fjellgrunn, noe som gir god stabilitet og minimal risiko for setningsskader.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

TG 1

Fundamenter

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen har tiltak for overflatedrenering som leder bort regnvann og smeltevann fra bygningen. Dette gjøres ved hjelp av en avskjæringsgrøft som sørger for at vannet ledes bort fra konstruksjonen og reduserer risikoen for fuktskader.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Utilstrekkelig avskjæringsgrøft.
Terrenget er ikke riktig planert.

Årsak / Konsekvens:

Manglende avskjæringsgrøfter og feil terrengplanering kan føre til vannansamling og fuktskader på bygningen.

Anbefalt tiltak:

Etabler avskjæringsgrøfter, eller fyll opp terrenget under fritidsboligen med tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre vannansamling og sikre god drenering.

Bilder



Utilstrekkelig avskjæringsgrøft.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk m/liggende villmarkspanel. Veggene 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**

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1**Kledning**

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det er benyttet moderne ytterdør med forbedret isolasjonsegenskaper. Døren har isolasjonsskjerne, integrert dampsperre og oppgraderte tetningslister som bidrar til bedre energieffektivitet og redusert varmetap.

Ytterdør (2007): Installert i 2007, med moderne isolasjonsstandarder og god tetting mot trekk og fukt.

Vinduer (2007): Vinduer fra 2007 med forbedret isolasjonsverdi og energieffektive glass.

Balkongdører (2007): Balkongdører fra samme år, tilpasset for å møte krav til både varmeisolasjon og brukervennlighet.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Mangler beslag med oppbrett på vannbrett.

Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.

Det er observert sprekkdannelser i overflatebehandlingen (maling) på utvendige vinduskarmer.

Årsak / Konsekvens:

Uten beslag med oppbrett er treverket og konstruksjonen mer utsatt for vann, noe som vil føre til følgeskader.

Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Sprekkdannelse i overflaten kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og påfølgende risiko for råteskader i treverket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring og korrekt montering av beslag, ettermontere manglende vannbrettbeslag, samt skrape, grunne og male vinduskarmer med egnet utendørsmaling.

Bilder



Mangler beslag med oppbrett på vannbrett.
Det er manglende klaring mellom sideomrammingen
og beslag under vinduene/dørene.



Det er observert sprekke-dannelser i
overflatebehandlingen (maling) på utvendige
vinduskarmer.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en større veranda med utgang fra stuen og inngangspartiet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Det mangler rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Mangel av rekkverk gir økt fare for fall og skader.

Anbefalt tiltak:

Det bør monteres et solid og forskriftsmessig rekkverk så snart som mulig
for å ivareta sikkerheten og oppfylle krav i byggteknisk forskrift.

Bilder



Mangel av rekkverk gir økt fare for fall og skader.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er etablert platting i forbindelse utebod.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

På taket er det tekket med shingel. Shingel er en type taktekking laget av asfalt med et mineralbelegg.

Det er pipegjennomføring i tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Det er påvist mose på taktekking.

Årsak / Konsekvens:

Mose holder på fuktighet, noe som kan føre til at vann trenger inn under taktekke og forårsaker fuktskader på undertaket og bærelektene.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre mosevekst og skader på taket bør det gjennomføres regelmessig vedlikehold. Dette inkluderer å fjerne løv og rusk, holde taket rent og tørt, samt inspisere taket minst én gang i året for skader og tegn på mose. Bruk moseforebyggende midler godkjent av Miljødirektoratet, og utbedre eventuelle skader umiddelbart.

TG 1

Utstyr på tak

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2

Skorsteiner over tak

Manglende pipehette.

Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.

Årsak / Konsekvens:

Manglende pipehette kan føre til at regnvann og fuktighet trenger ned i pipa.

Dårlige fuger kan føre til vannlekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Monter en pipehette for å beskytte skorsteinen mot vann, fuktighet og rusk.

Fjern løs og skadet fuge, og fyll på med ny fugemasse som er egnet for utendørs bruk.

Bilder



Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.



Manglende pipehette.



Det er påvist mose på taktekking.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Beslag

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant og underskap, speilskap med belysning, dusjkabinett, Cinderella forbrenningstoalett og veggmontert varmtvannsbereder. Praktisk løsning med god komfort og enkel vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Det er fare for vannansamling på gulvet.
Det er ikke fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Bad uten fall til sluk vil normalt få tilstandsgrad 3. Dusjen er i et lukket kabinett, og alt vann holdes inne. I forhold til lekkasjevann så er gulvet avgrenset av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter. Helhetsvurderingen til taks mann gjør at dette vurderes som mindre alvorlig, men er fortsatt et avvik fra forskriftene. For å redusere risikoen bør man sikre at dusjkabinettet er tett, tørke opp eventuelt vann raskt, og på sikt vurdere rehabilitering av gulvet for å etablere korrekt fall.

TG 1

Overflater - Vegger

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Våtsone vegg er ikke etablert ved vask og dusjsone.

Årsak / Konsekvens:

Manglende våtsonebeskyttelse kan føre til vannskader på underliggende konstruksjoner og materialer over tid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke etablert vanntett sjikt bak baderomsinnredningen og i dusjsonen. Dette representerer et avvik fra gjeldende krav eller anbefalinger i byggt teknisk forskrift. Avviket innebærer imidlertid ikke nødvendigvis alvorlige feil. Risikoen for vannsøl ved vask vurderes som minimal, ettersom det ikke foreligger direkte vannpåvirkning eller er registrerte fuktskader. I dusjsonen er risikoen ytterligere begrenset ved bruk av dusjkabinett. Avviket anses som mindre alvorlig, men bør inngå i en helhetlig vurdering av våtrommets tilstand.

TG 1

Avløp og vannrør

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Ventilasjon

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er ikke mulig å inspiserer innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone.

TG 0

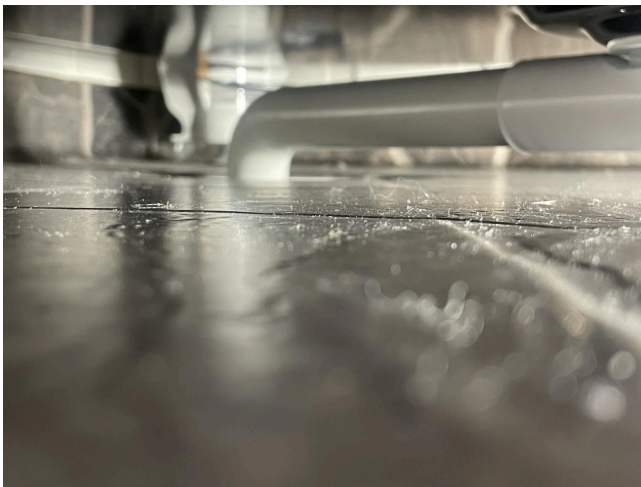
Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt.

Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.

Ingen synlige fuktskader.

Bilder



Det er fare for vannansamling på gulvet.
Det er ikke fall til sluk.



Våtsone vegg er ikke etablert ved vask og dusjsone.

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

kjøkken fra byggeår, intergret kjøleskap, avtrekksvifte i overskap, dobbel vask med avløp uten kran, ikke tilkoblet vann. det er satt av plass i innredningen til komfyr med induksjonstopp.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Overflater - Vegger

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket kan ikke testes da vask ikke er tilsluttet vann.

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.

Bilder



Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom terreng og hovedetasjen er konstruert med et bjelkelag over terreng. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre,

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ovn med konveksjonskappe eller luftesjikt i stuen er montert og tilkoblet lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildstedet er installert i henhold til tilgjengelighets- og avstandskrav i forhold til spesifikasjonene. Det er ingen sprekker mellom ildstedet og skorsteinen, og det er ingen synlige skader. Tilstanden er god, og ildstedet fungerer som det skal.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm. Fuktskjolder ved feieluke påvist. Dette skyldes mangel på pipehette over tak.

Årsak / Konsekvens:

Avstand under 300 mm mellom feieluke og brennbart materiale øker brannfaren og kan føre til skader på eiendom. Manglende oppfyllelse

av sikkerhetskrav kan resultere i fyringsforbud. Fuktskjolder kan føre til råteskader, muggvekst, dårlig trekk og i verste fall redusert brannsikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Liten avstand mellom feieluken og brennbart materiale kan utbedres ved å monteres ubrennbart plateverk på gulvet evt. en sotlukestein innenfor feieluke. I tillegg er det observert fuktskjolder ved feieluken, som skyldes manglende pipehette over tak. Det monteres derfor pipehette for å hindre videre vanninntrengning, og tetting rundt luken kontrolleres og forbedres ved behov.

Bilder



Avstand mellom feieluke til brennbart materiale er under 300mm.

Fuktskjolder ved feieluke påvist. Dette skyldes mangel på pipehette over tak.

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

Takhøyder iht. kravene. For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

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 har tilført vann via innvendig stoppekran. Vanninstallasjonen er tilkoblet vask og dusjkabinett på bad. Det er ikke etablert vanntilførsel til kjøkken.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekransen er plassert på bad og brukes til å stenge vanntilførselen ved vedlikehold, reparasjoner eller nødsituasjoner. Den er lett tilgjengelig og merket tydelig for enkel identifisering. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å sikre at ventilen fungerer som den skal og ikke setter seg fast over tid.

TG 2

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

Ved befaring ble det observert at gråvann fra dusj ledes i uisolerte og synlige avløpsrør under hytten.

Årsak / Konsekvens:

Utslipp direkte til terreng uten godkjent løsning er i strid med regelverk.

Anbefalt tiltak:

Det må etableres en godkjent gråvannrensseanlegg i henhold til kommunens krav.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).

Varmtvannsbereder fra 2007 og fungerer som den skal.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Teknisk forskrift 2007 på tidspunktet åpnet for bruk av naturlig ventilasjon, så lenge det kunne dokumenteres at løsningen ga tilfredsstillende luftkvalitet.

Spalter i vinduer, åpningsbare vinduer og ventiler i yttervegg ble ansett som tilfredsstillende.

Bilder



Gråvann fra dusj ledes i uisolerte og synlige avløpsrør rett i terreng uten godkjent løsning.

Frittstående byggverk

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med overbygg for lagring av diverse nødvendige utstyr.

Vurdering / Avvik

TG 1

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

Det frittstående uthuset 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.

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

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?	2007	
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)?		
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 2021	Varmgang i stikkontakt. Alt byttet og kontrollert funnet i orden.
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?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) 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 brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkere, som er viktige komponenter i brann-sikkerheten. Brannvarslere gir tidlig varsling ved brann, noe som er kritisk for å kunne reagere raskt. Slukkeutstyr som pulverapparater eller brannslanger kan bidra til å begrense brannen før den sprer seg.

Teknisk beregning

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
Fritidsbolig	2 684 170,-	515 361,-	0,-	2 168 809,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	337 334,-			337 334,-
Sum	3 021 504,-	515 361,-	0,-	2 506 143,-

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.

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.

Fritidsbolig

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 vi har mottatt harmonerer ikke med det som er byggesøkt, og vi har identifisert avvik fra de godkjente planene:

- Utvidelse av veranda i Sør-vest.
- Utedo i Sør-vest.
- Uthus i Nord-øst.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen med matrikelnummer 5526-17-113-0-0, beliggende ved Andsvatnveien i Sørreisa kommune, er en fritidseiendom uten fast adresse. Eiendommen ved Andsvatnveien i Sørreisa representerer en attraktiv mulighet i markedet for fritidseiendommer. Med en stabil prisutvikling, høy etterspørsel og begrenset tilbud, er det sannsynlig at eiendommen vil beholde sin verdi og potensielt øke i pris over tid. Beliggenheten ved Andsvatnet og enkel tilgang via Andsvatnveien gjør eiendommen spesielt attraktiv for kjøpere som søker en rolig og naturskjønn fritidsbolig.

Områdebeskrivelse

Sørreisa kommune, beliggende i Troms fylke, er kjent for sin vakre natur og rolige omgivelser. Området rundt Andsvatnveien er spesielt attraktivt for friluftsliv og rekreasjon. Andsvatnet gir muligheter for fiske, bading og båtliv, omgitt av skog og fjell. Flere turstier i området passer for både nybegynnere og erfarne turgåere.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Sørreisa Sentrum	13,0 km	Sørreisa er en naturskjønn kommune i Troms fylke.
Finnsnes Sentrum	32,0 km	Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms.
Bardufoss Sentrum	11,0 km	Byen Bardufoss består av de tre tettstedene som ligger rundt flyplassen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv) i henhold til kommuneplanen med planidentifikasjon 1993004, som ble endelig vedtatt 16.12.1993. Denne planen er fortsatt gjeldende. En ny kommuneplan med planidentifikasjon 2015001 er under arbeid, og foreslår at området skal brukes til fritidsbebyggelse i fremtiden.

Rettigheter

Grunnboken er et offentlig register som inneholder informasjon om tinglyste rettigheter og heftelser knyttet til fast eiendom og borettslagsandeler. Dette inkluderer blant annet eierskap, servitutter, og pant. På eiendommen er det registrert heftelser i form av pant, som betyr at eiendommen er brukt som sikkerhet for lån.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Hestodden 6	0 m ²	01.11.2023	3 170 000,-	0,-	0	0 stk
Hytte Andsvatnet	48 m ²	10.03.2022	1 528 420,-	31 842,-	2000	1 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 tre årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Det har vært enkelte salg av fritidsboliger i området, men disse er ikke alltid registrert med fullstendig informasjon i de offisielle oversiktene. Dette skyldes blant annet overdragelser gjennom arv, interne overføringer eller manglende adresseopplysninger, noe som kan påvirke nøyaktigheten i statistikken.

Når det ikke finnes sammenlignbare salg eller tidligere verdivurderinger i nærområdet, er det være utfordrende å fastsette en nøyaktig verdi. Teknisk verdi er i dette tilfellet nyttig som minimumsverdi, spesielt i områder med lav omsetning.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 500 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 20.05.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER