

Tilstandsrapport - NS 3600

Andsvatnveien 662

9310 Sørreisa

Gnr: 17 Bnr: 122



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 930478

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.08.2025



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 er bygg- og tømrermester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømrer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvable beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig

TG 0 4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 36 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Statikk (ved innredet løft)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående byggverk (garasje, anneks, 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

Septiktank / minirensesannlegg / pumpestasjon

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stkTG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kim Anders Sørensen

Rekvirert dato: 01.07.2025

Besiktigelse

Til stede: Kim Anders Sørensen

Besiktigelsesdato: 12.08.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Andsvatnveien 662, 9310 Sørreisa**Kommunnr:** 5526**Kommune:** Sørreisa**Gnr****Bnr**

17

122

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kim Anders Sørensen

Marie Engdal Nygård

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er registrert som en grunneiendom uten festegrunn eller seksjonering. Den har et tinglyst bruksnavn og ligger i Sørreisa kommune, med koordinater 7668721 / 631547. Totalt areal er oppgitt til 958,3 m², uten historisk arealregistrering. Det er ingen indikasjoner på sammenslåing, grunnforurensning, kulturminner, grunnerverv eller jordskiftekrav.

Andsvatnveien 662, 9310 SØRREISA. Tilhører grunnkretsen Andsvatn, kirkesoknet Sørreisa og valgkretsen Sørreisa.

Bygning: Det finnes én bygning på eiendommen – et fritidsbygg (type 161), med status rammetillatelse. Bygningen er ikke registrert i SEFRAC og er ikke fredet. Den er klassifisert som "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
Grunnboksutskrift		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		Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Egenerklæringsskjema BMTF		Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Samsvarserklæring E		Være en del av boligens el-dokumentasjon
Sluttkontroll EL		Være en del av boligens el-dokumentasjon

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
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):	958
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Eiendommen på Andsvatnveien 662, 9310 Sørreisa ligger høyt og fritt i terrenget, med flott utsikt og rolige omgivelser. Tomta er tilrettelagt med gruset adkomstvei og parkeringsarealer, og har nærhet til Andsvatnet som byr på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
2013	2021	Tilbygg med bod



Moderne fritidsbolig oppført i tre med saltak. Boligen har innlagt vann, strøm og avløp, og inneholder oppholdsrom, kjøkken, bad, soverom og hems. Verandaen er romslig, delvis overbygd og tilrettelagt for utemøbler. På baksiden av fritidsbolig er det satt opp en utvendig bod i forlengelsen av bolig.

Uthus

Byggeår

2021



Bygningen er frittstående og oppført i tre med saltak. Den har dør som kan åpnes i front og tak som gir ly for vær og vind. Uthus har plassbygde møbler, grillplass utenfor samt vedfyrt badestamp.. Terrassen er bygget i trykkimpregnert treverk og strekker seg ut fra bygningen med god plass til utemøbler. Rekkverk og trapp er tilpasset terreng og byggets utforming.

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

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedetasje	60	13	47
Sum BRA:		73	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Gang x 2, soverom x 3, bod, bad, kjøkken, stue BRA-e: Bod, Uthus 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.

Hems er ikke oppgitt i skjema da det ikke er måleverdig.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en skrå tomt med planert terreng. Stikkledninger er lagt for tilkobling til privat vannverk og privat avløpssystem. Septiktank er installert som del av det private avløpssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er gode, med tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen. Det er ingen tegn til vannansamling eller erosjon, og området fremstår som godt drenert.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Ingen avvik registrert. Ledningene er fra 2013 og vurderes som teknisk funksjonelle.

TG 2

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Avlufting fra septiktank skjer via lokket i stedet for via lufting over tak. Manglende korrekt plassering av ventilasjonsrør for lukt og gassutslipp.

Årsak / Konsekvens:

Ubehagelig lukt kan spre seg rundt boligen, spesielt ved opphold utendørs.

Økt risiko for opphopning av gasser som kan være helseskadelige eller eksplosive.

Redusert funksjon og levetid på tankens ventilasjonssystem.

Anbefalt tiltak:

Etabler lufting fra septiktank som føres opp over tak i henhold til gjeldende forskrifter.

Kontroller eksisterende ventilasjonsløsning og fjern avlufting via lokk.

Involver fagperson for riktig utførelse og tilpasning til bygningens konstruksjon.

Bilder



Avlufting fra septiktank skjer via lokket i stedet for via lufting over tak.
Manglende korrekt plassering av ventilasjonsrør for lukt og gassutslipp.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på fjellgrunn. Fundamenteringen består av plassbygde banketter og murverk, med lecamur som bærende konstruksjon.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Eier opplyser at byggegrunn består av fjell. Registrert i tidligere takst.

TG 1

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige for inspeksjon. Det er ingen registrerte loddavvik eller skader på søyler og pilarer.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringen er løst med drenerende masser lagt direkte mot fjellgrunn, og terrenget er formet med fall bort fra bygningen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Dreneringen fungerer som tiltent med drenerende masser mot fjellgrunn og terrengfall bort fra bygningen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk med liggende trekledning. Veggene er bygget med vertikale stendere, normalt med 60 cm avstand.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Yttervegg er oppført uten synlige feil eller mangler. Konstruksjonen fremstår komplett og i god stand.

TG 1**Kledning**

Kledning er montert uten synlige feil eller mangler. Overflater og detaljer fremstår som komplette og i god stand.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har tolags vinduer, balkongdør og ytterdør, alle montert ved byggeåret.

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

Vinduer, balkongdør og ytterdør har god teknisk tilstand uten synlige skader eller funksjonssvikt.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er oppført en veranda av tre med utgang fra entre og stue i hovedplan, og trapp ned til terreng.

Vurdering / Avvik**TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Det mangler rekkverk på trapp fra terreng til veranda.
Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

Manglende sikkerhet kan føre til ansvar ved ulykker.

Avvik fra gjeldende byggetekniske forskrifter.

Anbefalt tiltak:

Monter rekkverk på trappen i henhold til gjeldende krav for høyde og styrke.

Bytt eller tilpass eksisterende rekkverk på verandaen slik at det oppfyller dagens krav til høyde og utforming.

Bilder



Det mangler rekkverk på trapp fra terreng til veranda.

Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygget opp av sperrer og takstoler som danner to skrå takflater som møtes i en møne. Konstruksjonen er utført som et luftet tretak med isolerte skrå takflater. På deler av loftet er det innredet oppholdsrom under det skrå taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll vurderes takkonstruksjonen å være i god stand. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med profilert stål, som gir en bølget eller rillet overflate. Det har en pipegjennomføring, der taket er tilpasset rundt pipen med beslag for å sikre tetthet og overgang mellom pipe og takflate.

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Tekkingen fremstår generelt i god teknisk stand, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

TG 2**Utstyr på tak**

Det er ikke montert snøfangere på tak med glatt taktekking.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for snøras som kan skade personer, biler eller eiendom under taket.

Anbefalt tiltak:

Monter snøfangere i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for snøras og ivareta sikkerheten.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Skorsteinen over tak fremstår i generelt god teknisk stand med normal værslitasje.

Bilder

Det er ikke montert snøfangere på tak med glatt taktekking.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål. Takfotbeslaget dekker overgangen mellom tak og yttervegg. Takrennene er montert langs takets nedre kant for å samle opp regnvann, og nedløpene leder vannet videre ned til bakkenivå.

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Det er utilstrekkelig fall på deler av takrennen. Takrennen har mindre, kun estetiske skader.

Årsak / Konsekvens:

Vannet ledes ikke effektivt bort og kan føre til opphopning. De estetiske skadene påvirker ikke funksjonen, men kan gi et mindre pent uttrykk.

Anbefalt tiltak:

Justere eller skifte ut takrennen slik at den får tilstrekkelig fall for god vannavrenning. Estetiske skader trenger ingen tiltak med mindre utseendet ønskes forbedret.

TG 1**Beslag**

Takfotbeslag fremstår i god stand uten synlige deformasjoner, rust eller åpninger.

Bilder

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Krypkjelleren har varierende høyder. Krypkjelleren er dekket med pukk og dampsperre med vegger av mur. Det er montert ventiler i veggene til krypkjeller. Tilgangen til krypkjelleren er gjennom en inspeksjonsluke.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig**

Synlige fuktskader under stubbgulv som følge av kondensproblemer. Det er gjennomført måling som tilsier fuktskader.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader kan føre til svekket konstruksjon og risiko for mugg- og råteskader dersom det ikke utbedres.

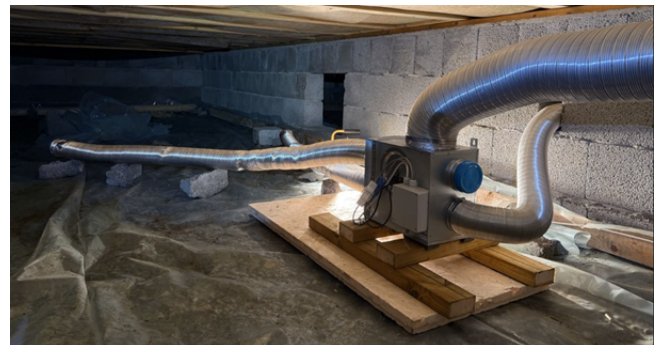
Anbefalt tiltak:

Årsaken til kondensproblemet er vurdert, og tiltak for bedre ventilasjon er allerede gjennomført.

Det anbefales kontrollert uttørring og ny fuktmåling etter en periode for å sikre at fuktverdiene går ned til akseptabelt nivå.

Bilder

Synlige fuktskader under stubbgulv som følge av kondensproblemer. Det er gjennomført måling som tilsier fuktskader.



Det er montert Flexit aggregat med trådløs styring for å sikre god gjennomstrømning.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har åpne vannrør i stål og plastavløp. Himling og vegger er kledd med trepanel, og gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med servant, oppbevaringsplass, gulvmontert toalett med synlig systerne og dusjkabinett. Badet antas å være fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Skjøt i vinylbelegg er utført med fugemasse i stedet for varmsveis. Arbeidet er uferdig. Manglende fall mot sluk.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for vannansamling og fuktskader, selv om dusjkabinett er benyttet. Fare for at vann blir stående og ikke ledes bort.

Anbefalt tiltak:

Skjøtene bør sveises for å sikre vanntetthet. Gulvet må ferdigstilles og tilpasses med fall mot sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Vindu er plassert i våtsone. Liggende trepanel er benyttet i våtsone.

Årsak / Konsekvens:

Vindu i våtsone kan være utsatt for fuktbelastning, men risikoen reduseres ved bruk av dusjkabinett. Trepanel kan ta skade ved direkte vannsprut, men dampspærre bak reduserer risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at vinduet er godt tett og vedlikeholdt, spesielt rundt karm og listverk. Kontroller at dusjkabinett brukes konsekvent for å begrense fuktbelastning. Følg med på tilstand til trepanel over tid, og vurder utskifting ved tegn til oppfukting.

TG 1

Overflater - Himling

Himling vurderes å være i god teknisk stand uten avvik.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er utført en gjennomføring i vinylgulvet som ikke er tett eller riktig avsluttet. Overgangen mellom gjennomføringen og gulvet er ikke forseglest i henhold til krav.

Årsak / Konsekvens:

Risiko for vanninntrengning som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon. Økt fare for oppbygging av bakterier og lukt ved dårlig rengjøring rundt åpningen.

Anbefalt tiltak:

Fjerne og utføre gjennomføringen på nytt med godkjente metoder og produkter. Sørge for tett og elastisk overgang mellom vinylgulv og gjennomføring. Kontrollere at utførelsen oppfyller krav til produsentens anbefalinger.

TG 1

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er av nyere dato og vurderes å være i god teknisk stand

TG 1

Ventilasjon

Ventilasjonen i bad er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr som toalett, servant og dusj er av nyere dato og vurderes å være i god teknisk stand.

Bilder



Det er utført en gjennomføring i vinylgulvet som ikke er tett eller riktig avsluttet. Overgangen mellom gjennomføringen og gulvet er ikke forseglet i henhold til krav.



Manglende fall mot sluk.



Vindu er plassert i våtsone. Liggende trepanel er benyttet i våtsone.



Skjøt i vinylbelegg er utført med fugemasse i stedet for varmsveis. Arbeidet er uferdig.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Innvendige overflater omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er særskilt vurdert under egne punkter i rapporten. Vurderingen gir en samlet beskrivelse av overflatenes tilstand med hensyn til slitasje, skader og vedlikeholdsbehov i boligens innemiljø.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater**

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har åpne nisjer til hvitevarer og integrerte hvitevarer. Ventilatoren er montert i overskap med utblåsning gjennom vegg. Mellom overskap og underskap er det liggende trepanel. Innredningen har profilerte fronter.

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

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er av nyere dato og vurderes å være i god teknisk stand

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenavtrekket er funksjonelt og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1**Innredning**

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og fremstår i god teknisk stand.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Ujevnhetene er små og har ingen praktisk betydning for bruken.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Hemstrapp er montert mellom hovedplan og hems, og forbinder etasjene.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Hemstrapp er ikke sikker i bruk, mangler håndlist.

Årsak / Konsekvens:

Trappen er ikke sikker i bruk. Økt risiko for fall og personskade, spesielt ved nedstigning.

Anbefalt tiltak:

Monter egnet håndlist på én eller begge sider av trappen for å sikre trygg bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn med stålpipe er montert, og pipen er ført over tak.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Ildstedet fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til feil bruk.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein fremstår i god teknisk stand uten synlige skader eller sprekker.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

I loftrommet er det etablert en hems som benyttes til overnatting. Hemsene er utformet som et åpent areal med begrenset takhøyde, og er tilgjengelig via hemstrapp fra underliggende oppholdsrom. Hemsene er ikke definert som målverdig areal, da takhøyden er under 1,9 meter og arealet er åpent mot rommet nedenfor.

Bruken av hemsene til overnatting skjer innenfor rammen av fritidsboligens funksjon, og alle nødvendige bofunksjoner er ivarettatt på hovedplanet. Hemsene er ikke prosjektert som eget soverom, men fungerer som et supplement til boligens overnattingskapasitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1

Konstruksjonsoppbygging

Bygningen har en tradisjonell og funksjonell konstruksjonsoppbygging tilpasset byggeåret.

TG 1

Statikk (ved innredet loft)

Visuell inspeksjon gir ingen indikasjoner på statiske utfordringer. Loftet vurderes å tåle forventet belastning. Konstruksjonen er lukket, og full vurdering av statikk er derfor begrenset.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er etablert ventil i yttervegg og i vindu på loft med oppholdsrom. Løsningen er i tråd med gjeldende krav til lufting.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene i fritidsboligen omfatter blant annet stue, soverom og kjøkken. Planløsningen fremstår som funksjonell og i samsvar med boligens opprinnelige utforming, og inkluderer nødvendige rom som definerer en boenhet.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rom for varig opphold tilfredsstillende 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

Oppholdsrommene har tilfredsstillende tilgang på dagslys, og vindusarealet gir godt utsyn og visuell kontakt med det fri. Den gjennomsnittlige dagslysfaktoren vurderes som god. Vindusflatene oppfyller kravene i henhold til ti-prosent-regelen, som tilsier at vindusarealet skal utgjøre minst 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyde

Takhøyde er iht. gjeldende krav.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Fritidsboligen har luftet krypkjeller som konstruksjon under hovedplanet.

Vurdering / Avvik

TG 1

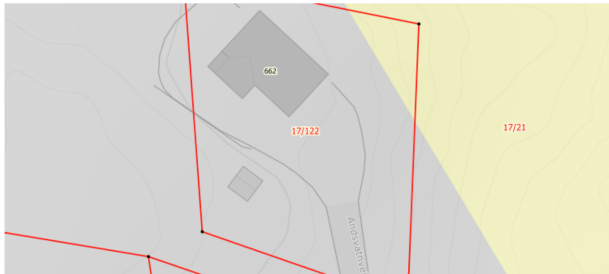
Radon

Krypkjelleren er godt ventilert med uteluft. Dette er god nok dokumentasjon til å unngå krav om radonsperre.

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med usikker aktsomhet. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon om radonforholdene i grunnen i dette området.

Bilder**Radon aktsomhet**

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

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 ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 0**Flomfare**

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Fritidsboligen har vann fra privat anlegg med stoppekran installert i kjeller ved inntak samt avløp til egen septiktank. Det er installert varmtvannsbereder. Mekanisk ventilasjon er etablert med kjøkkenvifte og avtrekksvifte på bad.

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er av nyere dato og vurderes å være i god teknisk stand

TG 1**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er av nyere dato og vurderes å være i god teknisk stand

TG 2**Varmtvannsbereder**

Det foreligger ingen dokumentasjon på varmtvannsbereder.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere alder, kapasitet og vedlikeholdshistorikk. Dette kan medføre usikkerhet rundt levetid og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere alder, kapasitet og vedlikeholdshistorikk. Dette kan medføre usikkerhet rundt levetid og funksjon.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonen i oppholdsrommene er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

Frittstående byggverk Uthus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen er frittstående og oppført i tre med saltak. Den har dør som kan åpnes i front og tak som gir ly for vær og vind. Innvendig er det plass til grill, benker og bord. Terrassen er bygget i trykkimpregneret treverk og strekker seg ut fra bygningen med god plass til utemøbler. Rakkverk og trapp er tilpasset terreng og byggets utforming.

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

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme. Det er montert EL-billader er montert på utvendig side av fritidsbolig ved inngang.

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?	2013	
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)?	2025	El-billader

Andsvatnveien 662

9310 Sørreisa

Gnr.: 17 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler og røykvarsler. Rømningsveier er via hovedinngang, verandadør og vinduer i oppholdsrom.

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 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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Etter gjennomgang av sjekklisten for det branntekniske anlegget i boligen, konkluderes det med at alle relevante krav er oppfylt. Dette gir et solid grunnlag for trygghet ved brann og viser at boligen er godt tilrettelagt for både varslings, slokking og evakuering.

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	2 661 798,-	293 650,-	0,-	2 368 148,-
Uthus	91 770,-	3 028,-	0,-	88 742,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	421 475,-			421 475,-
Sum	3 175 043,-	296 678,-	0,-	2 878 365,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tas det utgangspunkt i gjenanskaffelsesverdi – altså hva det ville kostet å oppføre tilsvarende bygg i dag, basert på gjeldende regelverk og byggekostnader. Fra denne verdien trekkes det fra for:

Alder: Lineært fradrag basert på forventet levetid (60 år).

Slitasje: Normal bruksslitasje gjennom byggets levetid.

Tilstand: Skader og mangler som svekker byggets tekniske verdi.

Forskriftsmangler: Avvik fra dagens tekniske krav.

Uferdige arbeider: Mangler som må ferdigstilles.

Disse fradragene gir et realistisk bilde av byggets tekniske verdi.

Tomtens tekniske verdi baseres på råtomtpris, areal, parkering, vegetasjon, vann- og avløpssystem, samt beliggenhet og utviklingspotensial. Tomtens alder påvirker normalt ikke verdien, og teknisk verdi må ikke forveksles med markedsverdi.

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 dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes. Opplysninger fra eier tilsier at bod i tilknytning fritidsboligen ikke er søkt og godkjent.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til ved Andsvatnet, ca. 10 km sørøst for Sørreisa sentrum. Området har spredt bolig- og fritidsbebyggelse, og er attraktivt for dem som søker ro og naturopplevelser. Det er gode muligheter for friluftsliv med fiske, bading og turterreng. Bardufoss lufthavn ligger ca. 15 km unna, og det er ca. 28 km til Finnsnes.

Prisnivå og marked

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger i Sørreisa ligger på 18#000–22#000 kr/m², avhengig av standard og beliggenhet. Prisene i mer landlige områder som Andsvatnveien er ofte noe lavere.

Markedstrender

Boligmarkedet i Sørreisa er preget av moderat og stabil vekst. Etter en prisnedgang på 0,6 % fra Q1 til Q2 2025 (SSB), tyder utviklingen på en midlertidig utflating. Etterspørselen er hovedsakelig lokal, og nybyggingen er begrenset.

Utviklingspotensial

Området er uregulert med spredt bebyggelse, og det finnes både helårs- og fritidsboliger. Tiltak må vurderes opp mot kommuneplanens arealdel og eventuelle dispensasjonskrav. Oversikter over tomter og reguleringsplaner finnes på kommunekart.com.

Investeringsvurdering

Eiendommer i området har potensial for både fritids- og helårsbruk, med lavere inngangspris enn i sentrale strøk. Beliggenheten gir mulighet for utleie til friluftinteresserte eller pendlere. Verdiøkning kan oppnås gjennom oppgradering, energieffektivisering eller endret bruk.

Områdebeskrivelse

Andsvatnveien 662 ligger i den sørøstlige delen av Sørreisa kommune, i et landlig og naturnært område med nærhet til Andsvatnet. Området har en tydelig innlandskarakter, med spredt bolig- og fritidsbebyggelse,

Andsvatnveien 662

9310 Sørreisa

Gnr.: 17 Bnr.: 122

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



skogsområder og åpent kulturlandskap. Eiendommen ligger i rolige omgivelser, omgitt av skog og fjell, og har kort avstand til vannet, noe som gir gode muligheter for friluftaktiviteter som fiske, bading og turer i naturen.

Sørreisa sentrum ligger ca. 10 minutters kjøring unna, og tilbyr nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, skole, barnehage, helsetjenester og kollektivtransport. Det er også kort vei til fylkesvei 86, som gir god forbindelse til Bardufoss, Finnsnes og videre til Senja og Tromsø.

Området er attraktivt for dem som ønsker en fredelig tilværelse med nærhet til naturen, enten som fastboende eller fritidsbrukere. Den landlige beliggenheten kombinert med god tilgjengelighet gjør eiendommen velegnet for dem som verdsetter ro, utsikt og naturopplevelser.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Sørreisa sentrum	10,0 km	Butikker, skole, barnehage, helsetjenester
Bardufoss lufthavn	15,0 km	Nærmeste flyplass med innlandsforbindelser
Finnsnes sentrum	28,0 km	Regionens handelssentrum, hurtigbåt til Tromsø
Andsvatnet	0,5 km	Fiske, bading, friluftsliv
Heggelia (via FV86)	20,0 km	Nærmeste tettsted med butikker og tjenester

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen Andsvatnveien 662 omfattes i dag av kommuneplanens arealdel fra 1993, der området er avsatt til LNF-formål – det vil si landbruk, natur og friluftsliv. Planen har planidentifikasjon 1993004 og ble vedtatt 16. desember 1993. Som LNF-område er det i utgangspunktet ikke tillatt med bolig- eller fritidsbebyggelse, med mindre det gis dispensasjon.

I forslag til ny kommuneplan for Sørreisa, med planidentifikasjon 2015001, er området foreslått omdisponert til fritidsbebyggelse. Dette fremgår både av planforslaget fra 2023 og det oppdaterte forslaget fra 2025. Området er da merket som BFF (område for framtidig fritidsbebyggelse), noe som åpner for muligheten til å etablere fritidsbolig dersom planen blir vedtatt.

I tillegg ligger eiendommen innenfor en hensynssone for nedslagsfelt til drikkevann (H110), noe som innebærer at det må tas spesielle hensyn til vannkvalitet og beskyttelse av drikkevannskilden ved eventuelle tiltak på eiendommen. Dette kan påvirke krav til avløpsløsninger og byggeaktivitet.

Rettigheter

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett (tinglyst 21.07.2014):

Marie Engdal Nygård – ideell andel: 1/2

Kim Anders Sørensen – ideell andel: 1/2

Heftelser

Ingen heftelser registrert.

Dokumenter med historisk betydning eller som gjelder grenser/areal er ikke overført til denne matrikkelenheten. Servitutter fra hovedbruket eller eldre festekontrakter er heller ikke overført.

Grunndata

Opprettelse av matrikkelenhet:

16.12.2011 – Opprettet fra Gnr. 17 Bnr. 21

Omnummerering ved kommuneendringer:

01.01.2020 – Tidligere: KNR 1925 GNR 17 BNR 122

01.01.2024 – Tidligere: KNR 5419 GNR 17 BNR 122

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 000 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 25.08.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER