

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grønøy 43, 8170 ENGAVÅGEN
 MELØY kommune
 gnr. 39, bnr. 74

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 12310-1319

Referansenummer: PL8670

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo

Uavhengig Takstingeniør

svein@nymo-tbk.no

952 88 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen bærer preg av å være godt vedlikeholdt. Boligen er de senere år oppgradert med nytt kjøkken og overflatebehandling av de fleste utvendige og innvendige overflater.
(Merk at tak ved befaring var dekket med snø og ikke kontrollert)
Balkong foran hytta er oppgradert og det er monter glassrekkverk.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket og bakken er dekket med snø og is, og det er ikke hensiktsmessig eller sikkerhetsmessig forsvarlig å vurdere taket annet enn fra bakkenivå. Vindskiene er delvis synlige. Etter eiers opplysning er disse skiftet de senere år. At det ikke er avdekket svekkelser eller skader ved befaringen betyr ikke nødvendigvis at det ikke foreligger slitasje eller andre skader som ikke er oppdaget. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere ved snøfritt tak, helst med hjelp av en fagkyndig.

Nedløp og beslag av plast. ("firkantrenne") Merk at nedløp er frakoblet fra rør i bakken på byggets side mot vest. Fritidsboligen har veggkonstruksjon utført med elementløsning fra hytteleverandør Saltdalshytta. Tilbygg fra 2005 oppført i plassbygget bindingsverk.

Takkonstruksjon med innvendig skråtak i hele hytta. Innvendig bæring på bærende vegg og drager i møne.

Hytta har i hovedsak vinduer med koblet glass.

Vinduer i stue, vegg mot sjø og over kjøkkenbenk er med malt trevindu med isolerglass

Hovedinngangsdør er malt tredør med glassfelt i øvre del. Innvendig side er med ubehandlet panel.

Dør til balkong er malt tredør med glass i øvre del.

Balkong i impregnerte materialer foran stue, mot sjø. Rekkverk i glass med stål stendere og håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hytta preges innvendig av gulv med hvitlakkerte gulvbord, vegger og tak med hvitmalt panel. Tak har Saltdalshytta tradisjonelle markeringer av elementskjøter.

Tilbygg har gulv med laminat/ beleg, malt trepanel på vegger og i tak.

Hytta har trebjelkelag over kryperom. Avviksmåling i stue/kjøkken og i et soverom utført ved punktmåling. Det kan derfor være større avvik i enkelte områder/ rom enn det den utførte punktmålingen viser.

Vedovn i stue med topp montert isolert stålpipe.

Boligen fundamentert på søyler til fjell. Kryperom med varierende høyde under hele opprinnelig del av hytta. Betonggulv anlagt i deler av krypekjeller der ca 2m² har fri høyde over 1,9m.

Boligen fundamentert med søyler til fjell. Kryperom med lav høyde under tilbygg.

Boligen har heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har på gulv våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Liggende panel på vegger. Gulv er tilnærmet flatt med lav oppbrett (10mm) på beleg i dør.

Badet har ingen form for membran i våtsoner etter dagens krav. Hulltak for fuktmåling i vegg utført fra tilstøtende rom ved våtsoen i bad. Ingen skadelig fukt registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har slette, malte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin i benk og kjøøl-fryseskap i høyt skap med møbelfront. Platetopp nedfelt i benkeplate. Stekeovn i benk. Oppvaskkum med to kummer nedfelt i benkeplate. Merk at sokkel er løs enkelte steder og at front på oppvaskmaskin har løsnet skru i et hjørne. Avtrekk over platetopp med avtrekk ført ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har vannfordeling til installasjoner med kobberrør i plastkappe (cutelex)

Avløpsrør i plast fra byggeår. Avløp er synlig i krypekjeller.

Fritidsboligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer.

Varmtvannstank ca 120 liter montert over dusj i bad.

El-anlegg fra byggeår utvidet med installasjon i tilbygg ved tilbyggsåret. Sikringsskap med automatsikringer plassert i krypekjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta er ut fra observasjon ved befaring fundamentert på fjell. Septiktank med lokk av glassfiber plassert i fylling på side mot sjø.

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

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarslerer montert etter gjeldende krav.

Brannslukningsapparat er av eldre dato og bør kontrolleres/ utskiftes.

Rømningsvei fra soverom bør oppgraderes med innvendig trapp eller annen tilordning for å tilfredsstille krav til høyde over gulv til kant på vindu.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

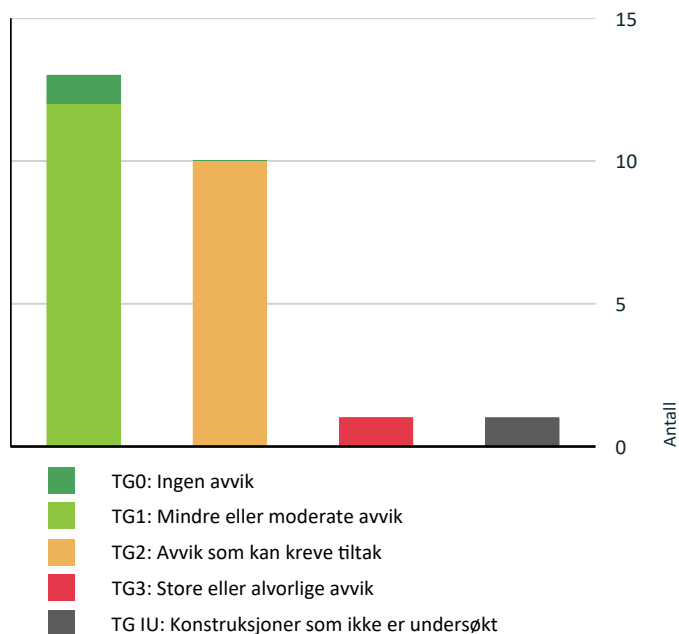
Fritidsbolig

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

Mindre innvendig endring av planløsning.

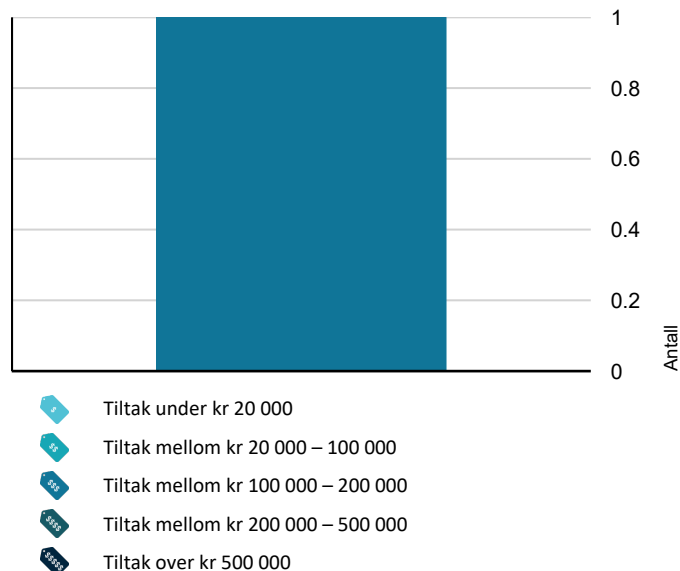
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var ved befaring snø på bakke og tak. Kommentarer i rapporten er skrevet med de begrensninger dette gir.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller - tilbygg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - balkong.

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Fra tidligere takst/ salgsoppgave

Standard

Fritidsbolig med normalt god standard. Boligen er av fabrikat "Saltalshytta" og er av utførelse etter hytteleverandørens spesifikasjoner. Tilbygg utført i bindingsverk etter tilbyggårets standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg nytt inngangsparti og soverom.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med snø. Bakken er dekket med snø og is, og det er ikke hensiktsmessig eller sikkerhetsmessig forsvarlig å vurdere taket annet enn fra bakkenivå. Vindskiene er delvis synlige. Etter eiers opplysning er disse skiftet de senere år. At det ikke er avdekket svekkelser eller skader ved befaringen betyr ikke nødvendigvis at det ikke foreligger slitasje eller andre skader som ikke er oppdaget. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere ved snøfritt tak, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt ut fra takets alder. Det er ikke avdekket skader eller mangler ved befaringsmen vær obs på dette forhold og at det kan være skader som ikke er oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nærmere kontroll ved snøfritt tak anbefales utført, helst av fagkyndig.



Tak tekket med snø

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plast. ("firkantrenne") Merk at nedløp er frakoblet fra rør i bakken på byggets side mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Fritidsbolig der det ikke er obligatorisk feiing. Det er krav om stige på alle tak over 6 grader der pipe skal feies. .

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres fast takstige for sikker adkomst til pipe.



Firkant renne og nedløp.



Nedløp frakoblet fra rør i bakken.

Tilstandsrapport



Rør mot nord uten tilkobling til rør i bakken.

TG 2 Veggkonstruksjon

Fritidsboligen har veggkonstruksjon utført med elementløsning fra hytteleverandør Saltdalshytta. Tilbygg fra 2005 oppført i plassbygget bindingsverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Saltdalshytta har i sine veggelementer minimalt med lufting bak kledning. Tilstandsgrad satt ut fra dette forhold og faren for skade i veggkledning som følge av mangelfull lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Ved oppgradering av kledning bør det etableres tilstrekkelig lufting bak kledning. Det er ved befaring ikke avdekket skade i kontrollerte deler av kledningen men dette betyr ikke at det ikke kan være skade i andre deler av vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med innvendig skråtak i hele hytta. Innvendig bæring på bærende vegg og drager i møne.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Lufting i sammen bygging av tak ved tilbygg er av ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon finnes. Det er nå ingen skade registrert men vær obs på dette forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen synlig skade etter manglende lufting men vær obs på dette forhold. Manglende lufting kan over tid føre til fukt og mugg i konstruksjonen.



Skråtak i alle rom

TG 2 Vinduer

Hytta har i hovedsak vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ sitter fast i karm. Vinduer har ingen form for tetningslist mellom ramme og karm uten at det er registrert trekk mellom karm og ramme i vindu. .

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør kontrolleres og justeres. Det kan ikke utelukkes at utskifting av enkelte vinduer er nødvendig for å oppnå en sikker åpning av vinduer.



TG 1 Vinduer - stue

Vinduer i stue, vegg mot sjø og over kjøkkenbenk er med malt trevindu med isolerglass

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør er malt tredør med glassfelt i øvre del. Innvendig side er med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

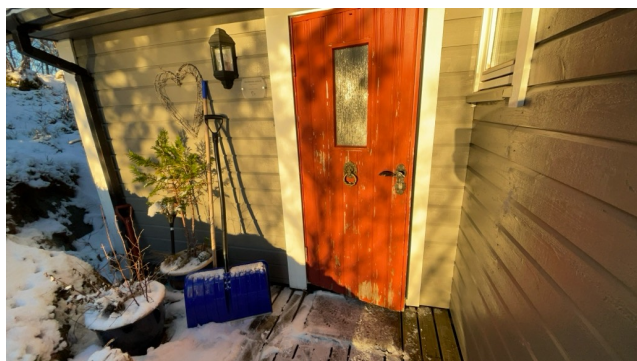
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hovedinngangsdør tar i terskel ved lukking. Døren har kraftig slitt utvendig overflate.

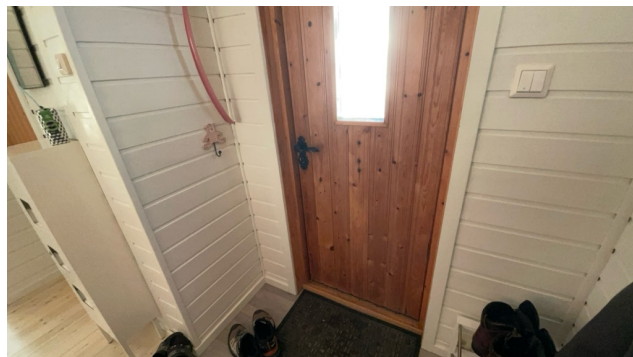
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dør må vedlikeholdes og justeres.



Malt hovedinngangsdør



Innvendig ytterdør.

! TG 2 Dører - balkong.

Dør til balkong er malt tredør med glass i øvre del.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørblad har fuktskade i panel/ plate i felt under vindu. Skade også i kant av dørblad.

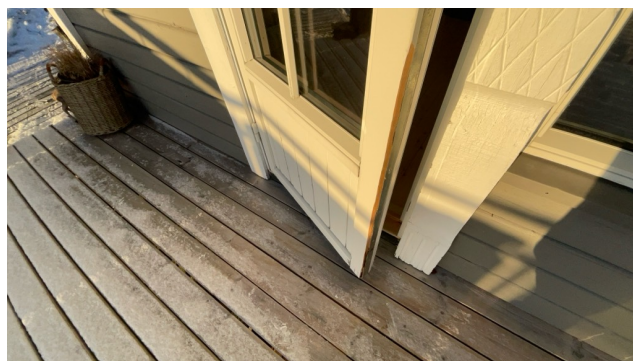
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dør må vedlikeholdes, skader utbedres. Manglende utbedring kan over tid føre til videre utvikling av fuktskade i felt under vindu.



Balkongdør utvendig



Balkongdør: Skade i felt under glass og i side av dørblad.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong i impregnerte materiale foran stue, mot sjø. Rekkverk i glass med stål stendere og håndløper.



Balkonggulv var ved befaring dekket av snø og ikke kontrollert nærmere.



Underside balkong

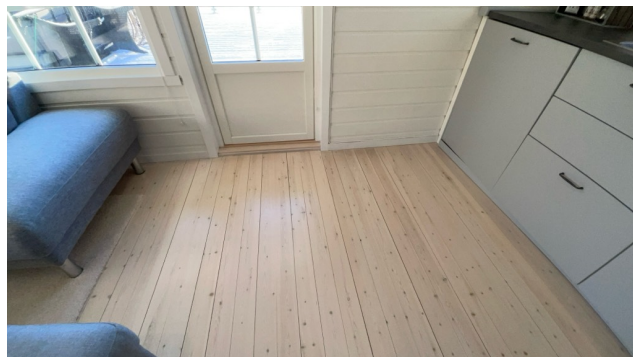
INNENDIG

! TG 1 Overflater

Hytta preges innvendig av gulv med laserte gulvbord, vegger og tak med hvitmalt panel. Tak har Saltdalhyttas tradisjonelle markeringer av elementskjøter.



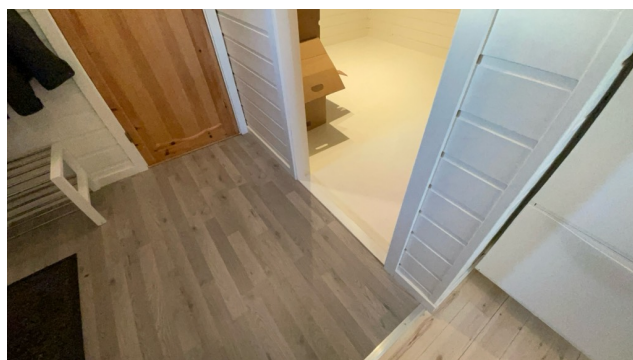
Vegg - tak stue.



Gulv - vegg ved kjøkken.

! TG 1 Overflater - tilbygg

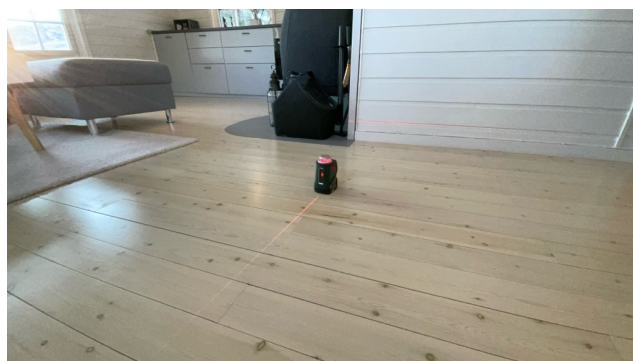
Tilbygg har gulv med laminat/ belegg, malt trepanel på vegger og i tak.



Gulv med belegg i tilbygg.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytta har trebjelkelag over kryperom. Avviksmåling i stue/kjøkken og i et soverom utført ved punktmåling. Det kan derfor være større avvik i enkelte områder/ rom enn den utførte punktmålingen viser.



Punktmåling med laser

! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue med topp montert isolert stålpipe.

Tilstandsrapport



Vedovn i stue med topp montert pipe.



Pipe: gjennomføring i tak

! TG 1 Krypjkjeller

Boligen fundamentert på søyler til fjell. Kryperom med varierende høyde under hele opprinnelig del av hytta. Betonggulv anlagt i deler av krypkjeller der ca 2m² har fri høyde over 1,9m.



Krypkjeller opprinnelig bygg.

! TG IU Krypjkjeller - tilbygg

Boligen fundamentert med søyler til fjell. Kryperom med lav høyde under tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Del av krypekjeller under tilbygg har lav høyde og er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Kontroll derfor ikke utført under denne del av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll i lav del kan utføres ved bruk av tekniske hjelpemidler som kamera.



Krypekjeller, lav del.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har heltre furu fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad har på gulv våtromsbelegg med oppbrett på vegg. Liggende panel på vegger. Gulv er tilnærmet flatt med lav oppbrett (10mm) på belegg i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det er panel på vegger og manglende fall på gulv. Ingen membran på vegger i våtsoner. Sluk er plassert under dusjkabinett med fot på slukrist. Dette fører til at sluk ikke kan inspiseres eller rengjøres uten at kabinett flyttes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av våtrommet må gjøres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad med dusjkabinett, gulvmontert toalett og liten innredning med servant.



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltak for fuktmåling i vegg utført fra tilstøtende rom ved våtsoen i bad. Ingen skadelig fukt registrert.



Fuktkontroll i vegg mot gang/ stue.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har slette, malte fronter. Laminat benkeplate. Oppvaskmaskin i benk og kjøll-fryseskap i høyt skap med møbelfront. Platetopp nedfelt i benkeplate. Stekeovn i benk. Oppvaskkum med to kummer nedfelt i benkeplate. Merk at sokkel er løs enkelte steder og at front på oppvaskmaskin har løsnet skru i et hjørne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over platetopp med avtrekk ført ut gjennom vegg.



Avtrekksvifte over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Hytta har vannfordeling til installasjoner med kobberør i plastkappe (cutelex)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Rørinstallasjon fra byggeår. Over halvparten av beregnet levetid er passert. Rør i kryperom er uten isolering. Dette kan føre til frysing i kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørinstallasjon fungerer i dagens tilstand men vær obs på rørenes alder. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Isolering bør utføres på åpne rør i kryperom for å sikre mot frysing i rør.



Rør i kryperom.



Del av rør er isolert.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår. Avløp er synlig i krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad satt ut fra at rørinstallasjon er over 25 år og har passert halvparten av beregnet levetid. Ingen defekter eller skade observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak vurderes være nødvendig men vær obs på rørenes alder. Merk at uisolert avløp fra kjøkken ligger gjennom kald del av kryperom. Dette kan føre til frysing i avløp.



Avløpsrør i kryperom.



Avløpsrør fra kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har ventilasjon via ventiler i yttervegger og åpningsbare vinduer.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 120 liter montert over dusj i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Ingen alder på tanken er tilgjengelig. Ut fra tankens type vurderes at tanken er fra byggeår. Tankens plassering over dusj gir fare for brannskade dersom det er personer i dusjen og lekkasje i tanken skulle oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Det er nå ingen defekter eller skader registrert, men vær obs på tankens alder. Tankens plassering/ sikring mot skade ved lekkasje bør vurderes, tiltak vurderes.



Bereder plassert over dusj uten sikring mot varmtvann over dusj ved eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår utvidet med installasjon i tilbygg ved tilbyggsåret. Sikringsskap med automatsikringer plassert i krypekjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Etter dagens eiers kjennskap er alle installasjoner utført av godkjent elektrobedrift.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er framlagt samsvarserklæring på arbeider utført etter 2016. Ingen samsvarserklæring for arbeider utført mellom 1999 og 2016 framlagt. (tilbygg)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Både jordet og u-jordet kontakt observert i et soverom tilsier behov for kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Innholdsfortegnelse/ kursfortegnelse i sikringsskap må oppdateres.



Åpen installasjon i opprinnelig del av hytta, skjult installasjon i tilbygg.



Sikringsskap i krypekjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytta er ut fra observasjon ved befaring fundamentert på fjell.

Septiktank med lokk av glassfiber plassert i fylling på side mot sjø.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har røykvarslerer montert etter gjeldende krav. Brannslukningsapparat er av eldre dato og bør kontrolleres/ utskiftes. Rømningsvei fra soverom bør oppgraderes med innvendig trapp eller annen tilordning for å tilfredsstille krav til høyde over gulv til kant på vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er registrert u-jordet og jordet stikkontakt i samme rom (soverom). Anlegget bør kontrolleres av fagmann inne el. Vinduer i soverom har høyde over 1 m opp til underkant vindu. Vinduer tilfredsstiller derfor ikke gjeldende krav til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tiltak med å endre til jordet eller u-jordet stikkontakter i rommet bør utføres av elektroinstallatør.

Vinduer må tilordnes for å tilfredsstille krav til avstand gulv - vindu for rømning fra soverom. (trapp, benk eller lignende)

Tilstandsrapport



Stor høyde til underkant vindu.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Fra tidligere takst/ prospekt

Standard

Bygning i god stand. Naust oppført med grunnmur og gulv i støpt betong. Enkel bindingsverkskonstruksjon i vegger, utvendig kledd med liggende kledning rett på stenderverk. Takkonstruksjon utført som ås-tak teknet med stålplater i A-profil montert rett på åser. Hems anordnet i fremre del av takkonstruksjon.

Sidedør og dobbel labankdør i front.

Vedlikehold

Bygg har utvendig vedlikeholdsbehov synlig som slitasje på kledning og dører. Merk at det ved befaring er snø på tak og bakke. Kommentarer om standard og vedlikehold skrevet ut fra denne forutsetning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/52 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom, 2 Bod

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befarings; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Fritidsbolig med naust på stor tomt med strandlinje beliggende på Grønøy i Meløy kommune. Fritidsboligen ligger fint til på østlig hellende eiendom med flott utsikt over sjøen. Boligen er fundamentert på fjell.

Naust med støpt betonggulv bygget ved sjø.

Enkel adkomst til eiendommen via stikkvei fra FV 464. Opparbeidet parkeringsplass bak boligen.

Eiendommen ligger ca 1km fra Grønøy havn og kai med anløp av hurtigbåt.

Fra eiendommen er det ca 5 km til bygdesenteret Engavågen der det er dagligvarebutikk, legekantor, skoler og barnehage.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men de fleste av disse eiendommen er eneboliger og/eller ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. En eiendom er i umiddelbar nærhet til gjeldende eiendom og kan direkte sammenlignes.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

☒		Myrullveien 21	156	03-07-2024	2 050 000	2 030 000	13 012	1977	Enebolig	3.7 km
☒		Storsandveien 7	170	26-08-2025	2 000 000	2 000 000	11 764	1949	Enebolig	516 m
☒		Stormyrveien 9	234	11-08-2025	2 650 000	2 650 000	11 324	1955	Enebolig	258 m
☒		Grønøy 35, 8170 ENGAVÅGEN Fra Markedsaktivitet	67	2021-05	2 300 000	---	34 328	---	Fritidsbolig	191 m

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt innført i Meløy Kommune fra 2024. Beløp oppgitt er for 2025.

Kr. 1 792

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 2 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 2 100 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 350 000

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. 1 750 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 210 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 35 000

Sum teknisk verdi - Naust Kr. 180 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 930 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 250 000

Beregnet tomteverdi Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

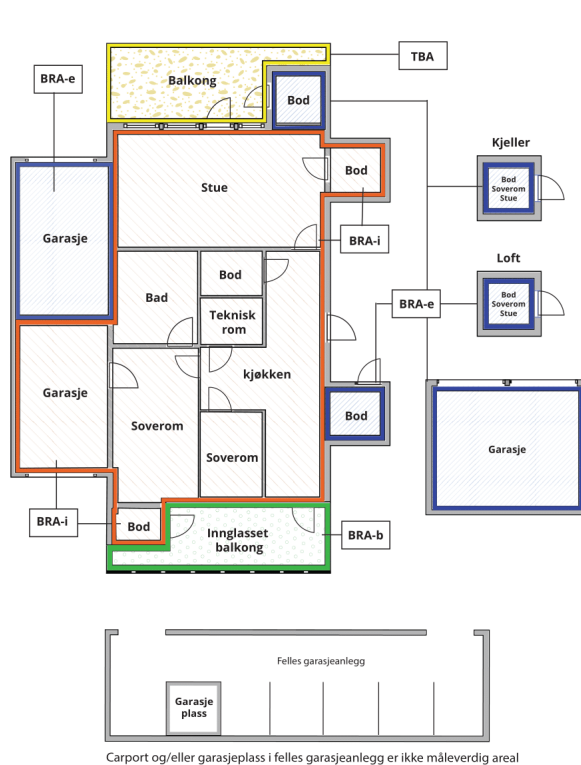
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	35
Krypkjeller		2		2	
SUM	52	2			35
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

I underetasje er kun målbart areal oppgitt. Areal med lav høyde er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre innvendig endring av planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Balkong oppgradert, utført av bygningsfirma.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fra tidligere takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	47	4
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Nina Cathrin Meløysund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	39	74		0	1801.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grønøy 43

Hjemmelshaver

Meløysund Nina Cathrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Grønøy i Meløy kommune. Tomten er østvendt med helling mot sjø.

Eiendommen grenser i øst mot sjø og mot vest mot Fv464.

Fra eiendommen er ca 5 km til Engavågen sentrum med barnehage, skoler, legekontor og dagligvarebutikk.

Til Grønøy havn med daglige anløp av hurtigbåt og lokalbåt er ca 1 km. Offentlig kommunikasjon med buss langs fylkesveien.

Adkomstvei

Avkjøring fra Fv 452 i Engavågen inn på Fv464. Veien følges til stikkvei til venstre og inn på eiendommen ca 200 meter før avkjøring mot Grønøy havn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til sjø.

Regulering

Eiendommen inngår i Kommuneplanens arealdel 2025-2037, Planidentifikasjon2022001. Arealbruk: Fritidsbebyggelse. Område navn FB166

Om tomten

Tomtearealet er i hovedsak naturtomt med en del spredt naturlig vegetasjon. Eiendommen heller mot sjø med en del gress og mosekledd knauser og synlig fjell.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026		Gjennomgått	10	Ja
Tegning hytte med tilbygg			Gjennomgått	2	Ja
Tegning naust			Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL8670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): <input type="text"/> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
39	74				
Adresse	Grønøy 43		Byggeår	1987	
			Når kjøpte du boligen	01.06.2016	
Postnr.			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

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

Tryg Forsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 8706866Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	MELØYSUND	Fornavn	NINA CATHRIN
Ny adresse	ANDREAS MARKUSSONSVEI 32	E-post	NINACMELOYSUND@GMAIL.COM
		Tel. priv.	
Postnr.	8019	Sted	BODØ
		Mobil	90184037

SELGER 2

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

**BAD/VASKEROM:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

- ☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Se kommentar under "annet"

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat septik

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utbygd terrasse, og satt inn glassrekkverk. Byggmester Indergaard AS, 2020/2021



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Ja, ble oppgradert av Meløy Elektro i 2017 og 2019

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ikke nedgravd oljetank

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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



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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det ble påbygd ved inngangspartiet av tidligere eiere

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave når jeg kjøpte i 2016, målinger utført av takstmenn

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

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

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

Pusset og lakkert gulv, fagarbeider i 2017 av H. Engen AS
Satt inn IKEA kjøkken, egeninnsats. Montert kjøkkenarmatur og påkobling vann av faglært, Svartisen VVS i 2017
Hytta malt vegger og tak, innvendig og utvendig, egeninnsats, i 2016 - 2017 - 2018
Montert lys i kjøkkeninnredning, stikkontakter og taklys, faglært, Meløy Elektro i 2017 og 2019

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Jeg vet de bygget ut inngangspartiet og et soverom (ligger ikke i boligmappa)
Satte inn nye stuevindu (ned mot havet), kjøkkenvindu og altandør, ca 2010 (ligger ikke i boligmappa)

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Dør på oppvaskmaskin mangler en skrue, og gulvlist under den er litt løs

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Vannet har frosset to ganger mellom 2016 og 2024. Det har vært noen å sett på det, men ingen feil/frost i rørene i hytta og inn. Mest sannsynlig i røret fra hytta og til påkobling kommunalt. Rørene er ikke så dypt gravd ned, siden det er mye berg. Men det er ikke lokalisert evt hvor eller hva. (Det var frosset noen dager, så var det på plass igjen begge gangene uten noen tiltak)

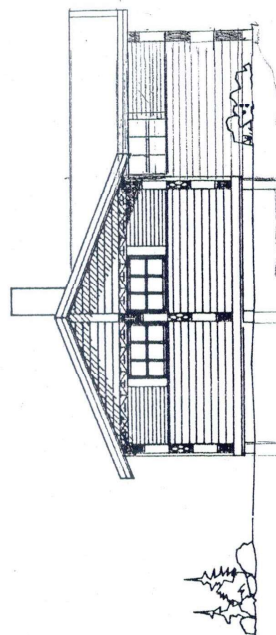
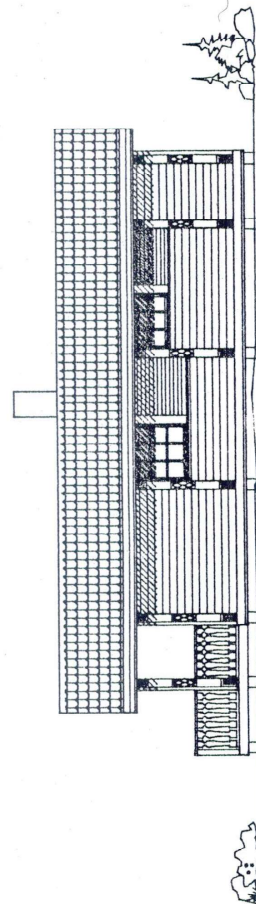
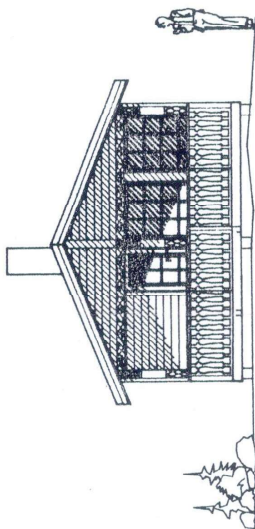
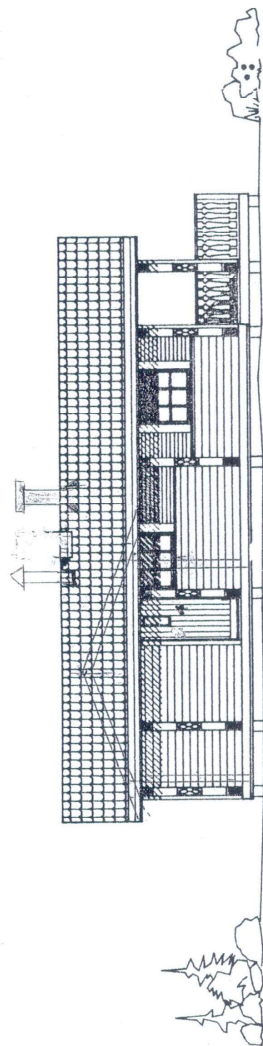
Sted / dato

Grønøy, 30.01.2026

Sign. selger 1

Nina Cathrin Meløysund

Sign. selger 2



M 174/04

SALTDALSHYTTA

FASADER

	TEGN. PB	TEGNINGS NR.
	GOOKJ.	578
	MÅL 1:100	PROSJEKTNR.
	DATO 9.04.87	

TEGningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som krever tillatelse.

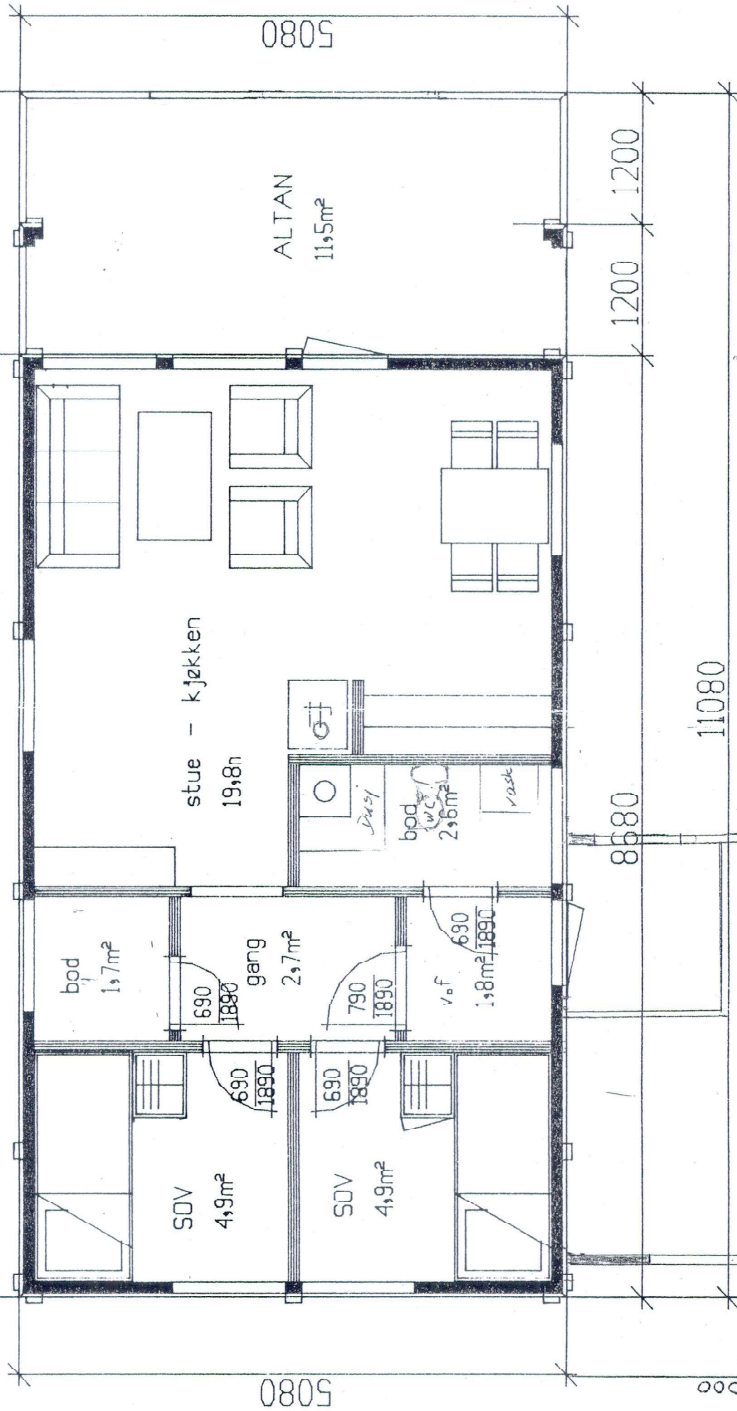
11080

8680

2400

5080

5080



M 174 / 04

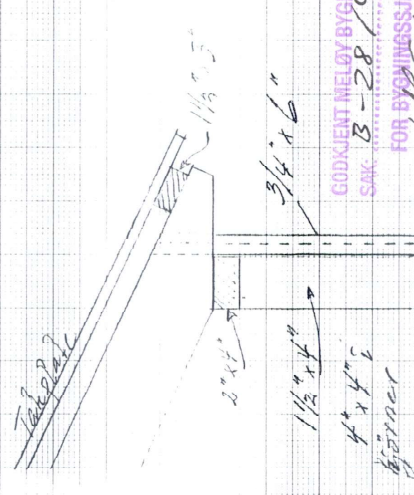
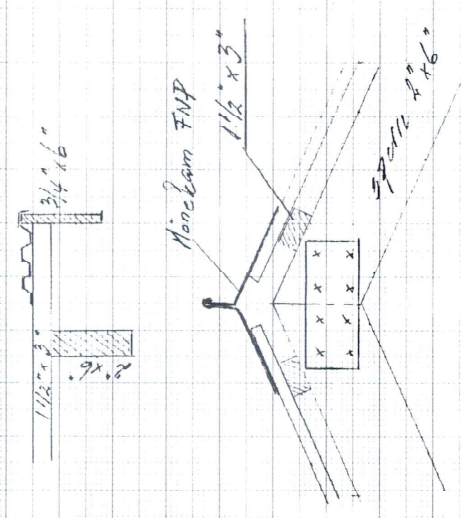
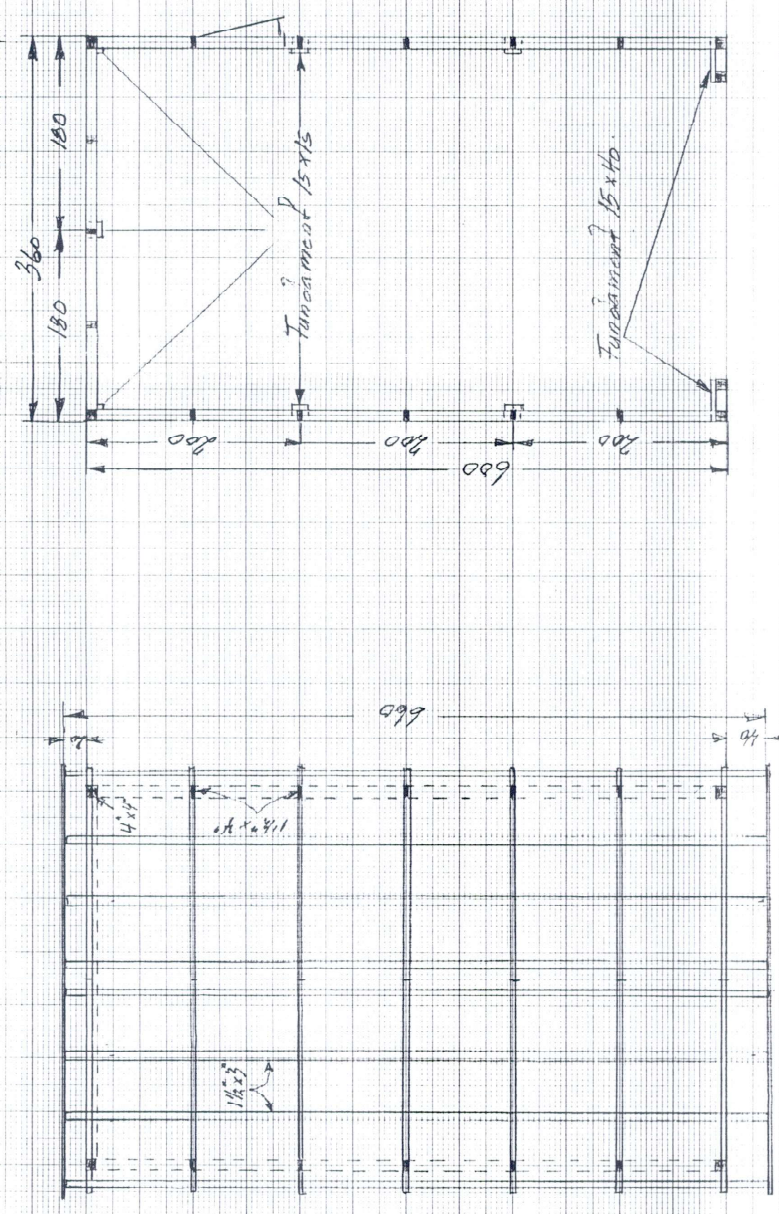
SALDALSHYTTA

GRUNNFLÅTE HYTTE 43,0m²DELEVIS OVERB. ALTAN 11,5m²

PLAN

	TEGN. PB		TEGNINGS NR. 578
	GODKJ.		
	MÅL 1:50		
	DATO 9.04.87		
			PROSJEK.NR.
TEGNINGEN MÅ HØRSTEN HJELT ELLER DELVIS KOPERTES ELLER BENTITES VED UTØRDELSE AV ARBEIDER SIKK. HØRSTEN 1.			

TEKNIKER PÅ HJØRDEGAARDEN I ELDER DELVIS KORTETES ELLER BRUKETES I ANDRE SAMMENHANG. BOK FORTYNDER 1.

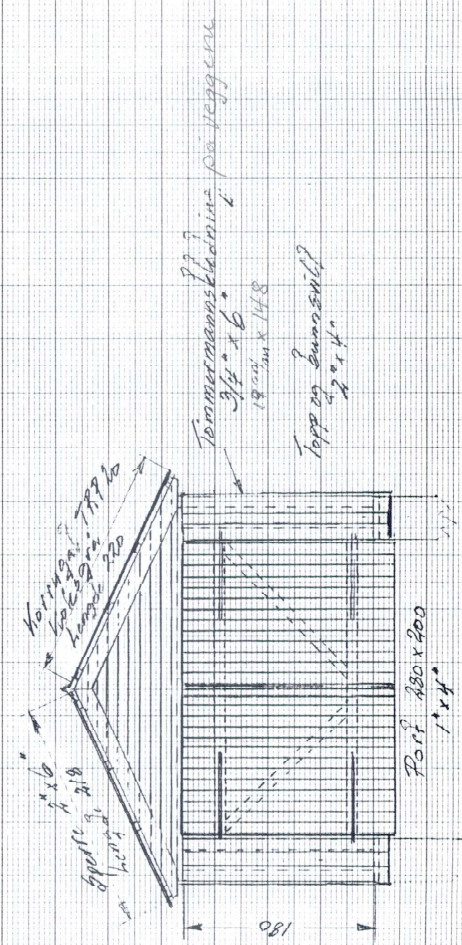


GODKJENT MELOY BYGNINGSRAK
SAK: B-28/95
FOR BYGNINGSJEFFEN
H. Elva

M. 1:10

39/74 GRØDØY "NÆST"
KARE LARSEN

M. 1:50



Timmermannskutning på reggene
3/4 x 6
8 1/2 x 10 1/2
Top of beam
2 1/2 x 4

Port 180 x 200
1 x 4"

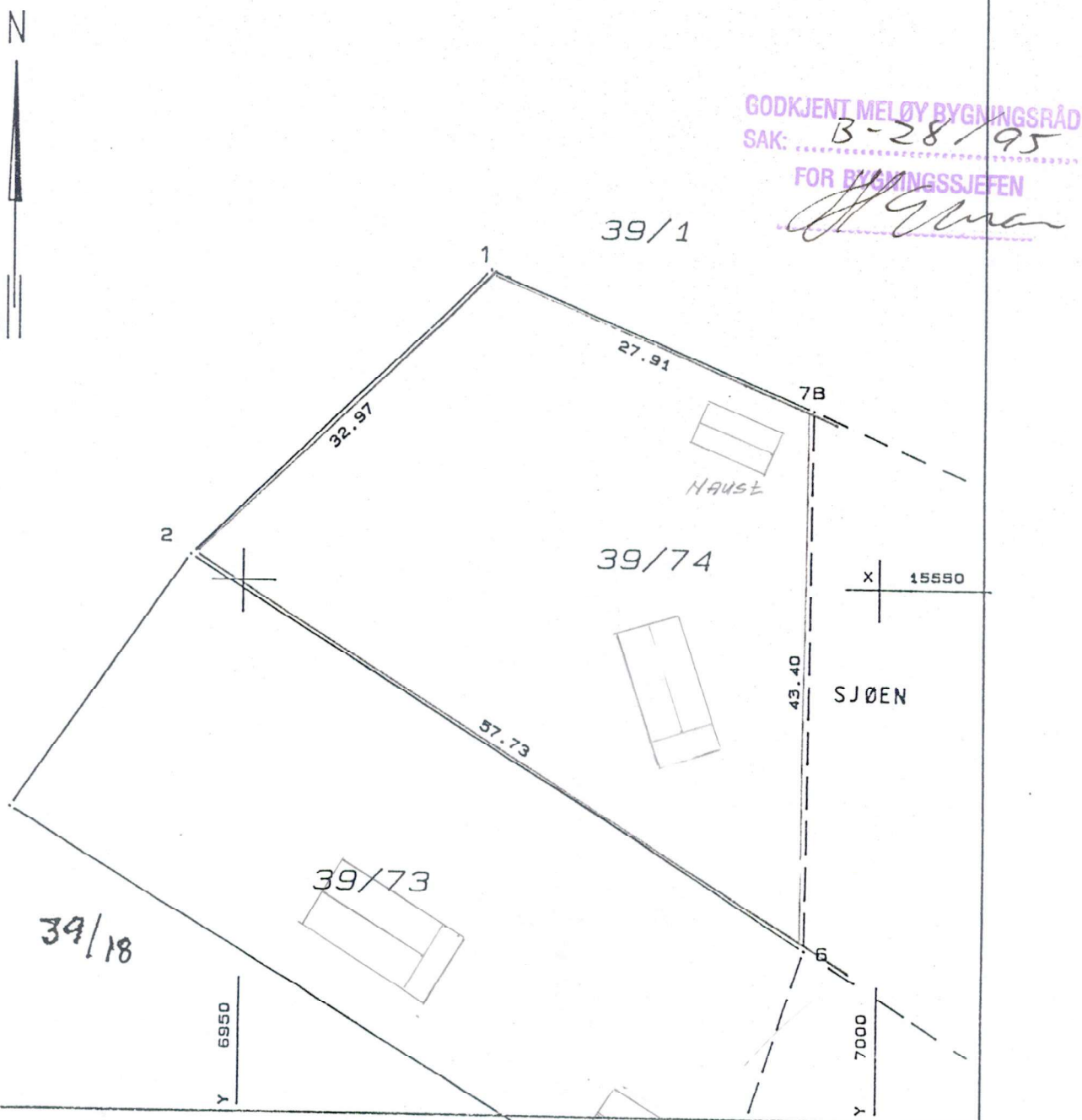
Gnr.	Bnr.	Festenr.
39	74	
Representasjonspunkt		
X	Y	Z
15548	6970	
Kartblad		Landsnett
		LOKALT
Målestokk	Areal	
1: 500	1488 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.

Målebrev nr.

PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK	PKTNR.	X	Y	RADIUS	MRK
1	15575.32	6969.14		JORDMRK. 6	5	15520.84	6994.37		GODKJMRK
2	15552.04	6945.79		JORDMRK. 7B	6	15564.24	6994.76		GODKJMRK



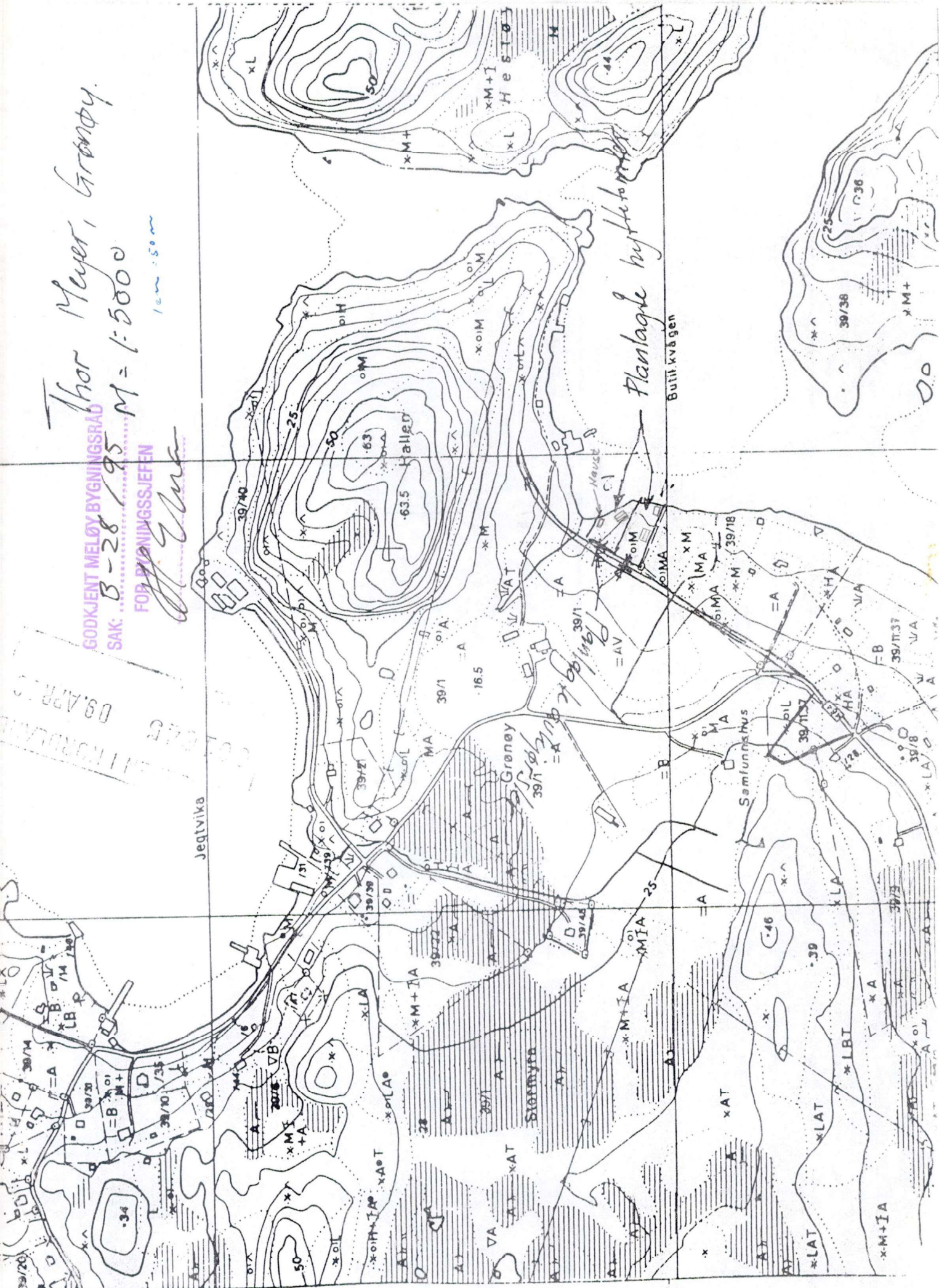
Thor Meyer, Grandy.
...M = 1:500

SAK: B-28/95 M = 1:5000

FOR BYGNINGSJEFFEN

1000:5000

Handwritten signature: *[Signature]*



6074