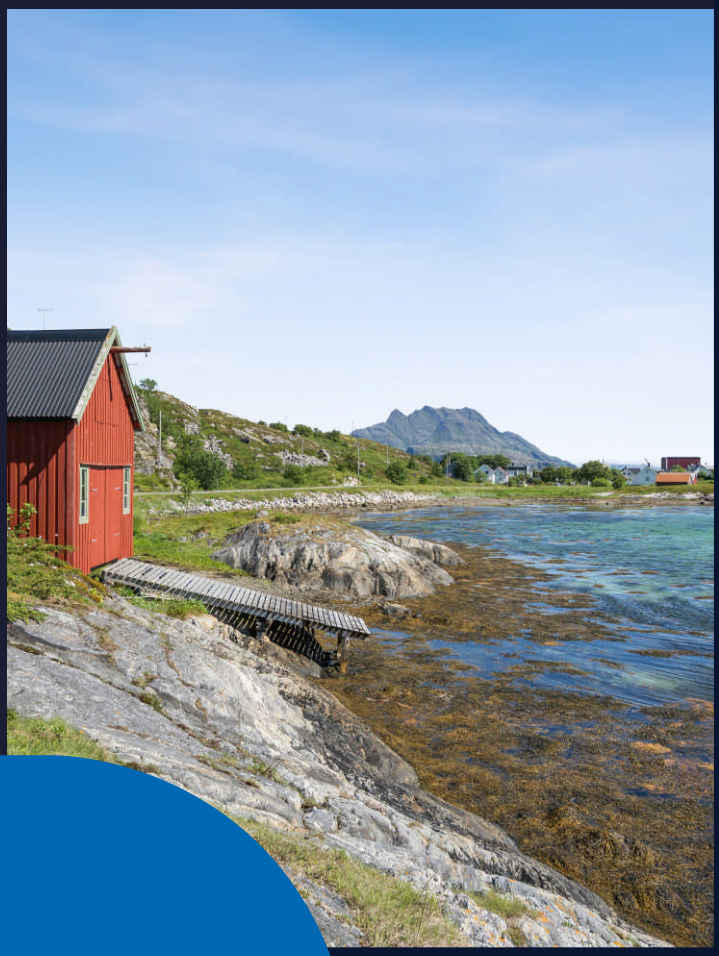






Velkommen til

Øksningsveien 362
8850 Herøy

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øksningsveien 362
8850 Herøy

Koselig fritidsbolig med naust, bod og sjøutsikt | Alt av møbler og inventar medfølger | Oppgraderingsbehov må påregnes

Velkommen til Øksningsveien 362! Innholdsrik fritidseiendom med naust, egen strandlinje og naturskjønn beliggenhet på Herøy. Eiendommen ligger på en romslig eiertomt på ca. 1,1 mål og byr på gode muligheter for den som ønsker sitt eget fristed ved sjøen. Fritidsboligen går over to plan og inneholder stue med vedovn, spisestue, kjøkken og tre soverom. I tillegg medfølger et naust over to plan, separat bod med innredet del samt kjeller med lagringsmuligheter. Bygningsmassen har eldre standard og behov for oppgradering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg på eiendommen. Her får du nærhet til flott kystnatur, Øksningan nærmiljøanlegg og dagligvarebutikk på Herøy. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 300 000
Omkostninger	kr	33 590
Totalpris inkl. omk.	kr	1 333 590
BRA/BRA-i		214 m² / 94 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Hytte
Eierform		Eier
Byggeår		1952
Tomt		1 097 m² eiet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øksningsveien 362, 8850 Herøy

Registerbetegnelse
Gnr. 7, Bnr. 93, Herøy (n.) kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 300 000,-
Omkostninger	kr	33 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 333 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 350 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 32 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

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

Sum omkostninger kr 33 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 736,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 2 375,- pr. 2026
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 2 ganger årlig. Type abonnement: Fritidsbolig med levering samlingspunkt.

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

Areal
BRA - i: 94 m²
BRA - e: 120 m²
BRA totalt: 214 m²
TBA: 12 m²
GUA: 230 m²
ALH: 16 m²

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Tomten har opparbeidet adkomst og muligheter for parkering på egen grunn i tilknytning til fritidsboligen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 097 m² på eiet tomt.
Beregnet areal iht. målebrev, samt matrikkelrapport datert 28.06.2026 av Herøy kommune.

Eiendommen består av to teiger, en fritidshusteig og en sjøhusteig. Oppgitt areal er samlet for begge teigene. Teig med fritidsbolig og utebod har et areal på 927,7 m², mens teig med naust har et areal på 168,9 m². Avgrenset sjøgrunn medfølger utenfor sjøhusteigen.

Det gjøres oppmerksom på at deler av fritidsboligen er bygget nært tomtegrensen til gnr. 7 bnr. 3. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring for plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Eiet tomt med naturskjønn beliggenhet i tilknytning til sjøen. Tomten er delvis opparbeidet med adkomst og parkeringsarealer, samtidig som den beholder et naturlig preg med gressplen og stedegen vegetasjon. Terrenget varierer noe på eiendommen, og det er registrert partier hvor terrenget heller mot bygningen, noe som bidrar til økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller. Utover dette fremstår tomten som romslig og funksjonell med gode muligheter for uteopphold, lagring og fritidsaktiviteter. Nærheten til sjø og naust gir eiendommen attraktive kvaliteter for fritidsbruk og tilgang til båtliv og rekreasjon i kystmiljøet.

Byggegrunn:
Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

Fuktsikring og drenering:
Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmuren. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er ikke mulig å fastslå type fundamenter/fundamentering.

Terrengforhold:
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Dette gjelder baksiden av huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har avløp via septiktank av glassfiber, med overløp til grøft e.l.

Byggeår
Fritidsboligen er oppført rundt 1952 ifølge selger, men det gjøres oppmerksom på at byggeåret er usikkert og ikke bekreftet. Uteboden er oppført rundt 1981 ifølge selger og kommunen, mens naustet har ukjent byggeår.

Innhold
Fritidsboligen inneholder følgende:

1. etasje
BRA-i 55 m²: Stue, kjøkken, gang, vindfang, bad.

Loft
BRA-i 39 m²: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang.

Kjeller
BRA-e 41 m²: Lagerrom.

Altan på 12 m².

Bod:
1. etasje
BRA-e 28 m²: Bod, bod 2.

Naust:
1. etasje
BRA-e 30 m²: Lagerrom.

Loft
BRA-e 21 m²: Lagerrom.

I tillegg er det registrert et ikke-måleverdig areal (ALH) på 7 m² på loftet i fritidsboligen, og 9 m² på loftet i naustet.

I andre etasje er det en dør ut til et tak over inngangsparti. Takarealet er ikke medtatt som TBA da det ikke er rekkverk eller tilrettelagt for å oppholde seg der. Det vurderes at tilgang til kjeller ikke oppfyller kravene til å regnes som BRA-i på grunn av at adkomst skjer via trapp/stige gjennom en luke, og arealet er derfor regnet som BRA-e. Det er også en krypekjeller under vindfang og bad uten tilkomst.

Det bemerkes at vinduet på det ene soverommet på loftet er marginalt utenfor dagens krav til godkjent rømningsvei. Dette skyldes at midtstolpen ikke er avtagbar. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere og gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger for fritidsbolig og naust i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen og naustet er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

For uteboden foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.08.1981, som stemmer med dagens bruk.

Standard
Eldre fritidsbolig med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje med innredning bestående av laminerte skrog og profilerte fronter. Veggene har slette malte trefiberplater av eldre dato, og himlingen har slett malt overflate. Det er ikke ventilasjonsavtrekk over komfyr; eneste avtrekk fra rommet er en ventil i vegg. To større vinduer mot hagen ble skiftet i 2012 som ufaglært arbeid.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje og har dusjkabinett, gulvmontert WC og servant. Overflater på vegger er panel, og himlingen har himlingsplater av typen 60 x 120 cm, enten foliert eller malt. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte med tilluft gjennom ventil i yttervegg. Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Vinylbelegg på gulv i de fleste rom i 1. etasje, inkludert kjøkken og bad, med unntak av trappegangen som har tregulv. Malt tregulv på loftet. Betonggulv i kjeller.
Vegger: Eldre type malte, slette trefiberplater på vegger i 1. etasje, med tapet på enkelte vegger. Trepanel i vindfang. Panel på vegger i våtrom. Slette malte trefiberplater på vegger på loft.
Himling: Slette malte flater i himling i 1. etasje, og trepanel i vindfang. Himlingsplater av typen 60 x 120 cm, foliert eller malt, i bad. Slette malte tak i noen rom på loftet og malte trebord i noen rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker mellom kjeller og 1. etasje, og mellom 1. etasje og 2. etasje. Bjelkelaget mellom kjeller og 1. etasje ser ut til å være isolert med sand/leire. Gulv mot grunn i underetasjen består av støpt betongplate.

Pipe og ildsted:
Boligen har en murt teglsteinspipe med tilknyttet vedovn i stuen, samt Jøtul vedovn på kjøkken. Vedovnen på stua ble satt inn i 2016. Det er montert ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet. Siste tilsyn og feiing var 01.07.2021. Avvik og anmerkninger: Godkjent brannslokningsapparat/brannslange må anskaffes. Det skal være minimum en røykvarsler per etasje.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp til loftet er av malt tre. Tilgang til kjeller skjer via en trapp/stige gjennom en luke i gulvet.

Innvendige dører:
Dørene på loftet er malte heltredører av eldre dato. Øvrige innvendige dører er slette dører av finer, også av eldre dato. Enkelte dører tar i karm og er vanskelig å lukke og åpne.

Vannledninger:
Boligen har åpent installerte kobberrør, i tillegg til et stykke med eldre galvaniserte stålrør i kjeller og noe PEX-rør av nyere dato.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon i boligen. På badet er det montert elektrisk avtrekksvifte med tilluft gjennom ventil i yttervegg. Det er ikke avtrekk fra kjøkken, kun en ventil i vegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, typisk for eldre boliger med utvidelser og endringer over tid. Det er én strømmåler med aktivt abonnement. Det foreligger ingen samsvarserklæring for anlegget.

Branntekniske forhold:
Ildfast plate foran ildstedet er for kort i forhold til forskriftskrav. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, og det er behov for kontroll av anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Lagring:
Bod: Frittstående bygning fra 1981 på ca. 28 m², oppført på punktfundamenter med bærende trekonstruksjoner. Ytterveggene er bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel, og taket er en skrå trekonstruksjon. Deler av boden er innredet og isolert og har vært benyttet som hobbyrom eller oppholdsareal av enklere karakter, mens øvrige deler er uisolert bodareal. Romfordeling: bod og bod 2.

Naust: Bygning over to plan med lager- og oppbevaringsarealer på totalt ca. 51 m², fundamentert på punktfundamenter av betong med bærende trekonstruksjoner. Ytterveggene er bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel, og taket er tekket med stålplater. Naustet har port i front for lagring av båt og utstyr, samt egen dør på baksiden. Begge etasjer er innredet som lagerrom.

Kjeller: Lagerrom i underetasjen med tilgang via trapp/stige gjennom luke i gulvet, samt utvendig dør i kjellermuren. Kjelleren har betongoverflater på vegger og gulv.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Taktekking: Det er målt fukt og registrert fuktskader i takkonstruksjonen på loftet. Det har ikke vært mulig å fastslå om lekkasjen skyldes taktekking eller beslag/pipehatt. Det er registrert betydelige rustangrep på takplatene. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist spredte fuktskjolder på loftet, men de av disse som er målt, er ikke fuktige. Det er derimot målt fukt i treverk rundt pipe, med en verdi på 30 vektprosent. Fuktverdier mellom 0-15 % regnes som normalt/ufarlig, mens verdier over 15 % medfører fare for fuktskader. Det mangler ventiler på loftet, noe som fører til at ventilasjonen er begrenset. Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er mulig å komme inn bak knevegger eller i takkonstruksjonen over bad/vindfang.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er målt fukt i innvendig veggkleding i yttervegg på to steder, med verdier på 20 og 16 vektprosent. Fuktverdier over 17 % regnes som kritisk med større sannsynlighet for sopp/mugg/råteskader. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vindu i stue mot nordvest er punktert. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vindu med koblet glass har kondensering mellom glassene. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen; det er ikke skikkelig vannbrett under vinduene, og vertikale omrammingsbord går helt ned på underliggende bord/beslag, noe som gjør at endeved trekker fukt. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Det er belegg på trefiberplater som har løsnet og krøllet seg, flere steder på loftet. Det er sprekker i vegger, og trebord i himling har sprekker og maling som flasser.
- Innvendig - Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det er konstatert sopp- eller muggsoppvekst. Mindre trekonstruksjoner for oppbevaring i kjeller har omfattende råteskader. Det er målt betydelig forhøyede fuktverdier i trebjelker i etasjeskille, opp til 40 vektprosent nært grunnmur/yttervegg.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er påvist en liten lekkasje på en avløpsledning som kommer ned i kjeller fra etasjen over. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, med motfall på en avløpsledning i kjeller og bruk av deler som ikke tilhører rørsystemet.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til standarder frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet, med betydelige mengder fukt/vann i kjeller. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg og kjellergulv, samt omfattende fuktinntrengning og fuktskade i konstruksjonen.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen på baksiden av huset, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
- Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank. En eldre oljetank (200 liters fat) henger på veggen bak huset og er ikke lenger i bruk. Tanker som ikke er i bruk, skal fjernes.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke avtrekk over komfyr. En ventil i vegg er eneste avtrekk fra rommet.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk dersom det havner på gulvet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker, og det er ikke fagmessige sveiser/skjøter i hjørner.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer i gulv. Det er målt ca. 17 vektprosent fukt ved fuktsøk ved sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon; det er ikke vanntett sjikt på vegger. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av levetiden for takrenner av plast er brukt opp; årsaken er kun alder. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer; det er ikke beslag under ytterdør. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dørene er svært gamle og har lite tetting mellom dørblad og karm. Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Innvendig - Overflater - gulv: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er relativt gamle gulvoverflater i huset, og selv om det er bare noen få mindre skader, må det forventes å bytte gulvoverflater.
- Innvendig - Overflater - gulv loft: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er en fuktskade på gulv i ett av soverommene på loftet.
- Innvendig - Overflater - vegger og himling 1. etg.: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater i 1. etasje er generelt bedre enn på loftet, men det er gamle overflater som må byttes dersom de skal oppfylle dagens forventninger til estetikk.
- Innvendig - Krypkjeller: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
- Innvendig - Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller. Trappen er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen dører tar i karm og er vanskelig å lukke/åpne.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre

type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet. Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Septiktank: Septiktank av glassfiber er av ukjent alder og kan ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som innebærer risiko for snøras og personskade.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav om minimum 1 meters høyde ved fallhøyde over 0,5 m.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Pipe/pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse; skjulte skader eller utettheter kan forekomme og medfører risiko for brann.
- Ildfast plate: Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for kort, noe som øker risikoen for antennelse av brennbart gulv.
- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn forskriftskrav, rekkverkshøyder er under krav, det mangler håndløper på vegg, og det er ikke montert rekkverk på trapp til kjeller.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Ufaglært arbeid: De to store vinduene på stue/kjøkken ble byttet i 2012.

Pkt. 6: Noen små vinduer har kondens, herunder ett vindu i stuen og ett i soverom i 2. etasje. Noen av de mindre vinduene, blant annet i gang/trapperom, er gamle. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 16: Eiendommen har privat septiktank. Selger kjenner ikke til at dette har vært ustabilt.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Det ble satt inn ny vedovn i stuen i 2016.

Pkt. 26: Det er laget en liten platting ved inngangspartiet i 2019. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, men selger opplyser at den ikke skal trenge godkjenning.

Pkt. 37: Eiendommen har øvrige tilleggsbygninger. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved disse.

Pkt. 41: Boligen har egen septiktank og er påkoblet det kommunale vannnettet.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekking består av bølgeblekkplater (stålplater med bølger). Tekkingen har glatt overflate og derfor lav friksjon mot snø. Det er ikke mulig å fastslå type undertaktekking. På tilbygg som rommer vindfang og bad er det rullepapp som taktekking. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Loftet er et kaldloft og er ikke isolert mot varm sone/boligdel. Det er ikke gangbart gulv på loftet, så inspeksjonen er kun utført fra stige i luke.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast.

Veggkonstruksjon:
Det er en bindingsverkkonstruksjon av tre i ukjent utførelse. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vinduer:
Det er en kombinasjon av eldre vinduer fra byggeår med koblet glass, og noen vinduer som er byttet i nyere tid.

Dører:
Ytterdører er begge av eldre type tredører med enkle glass, og maling som overflatebehandling.

Balkonger/terrasser:
Det er en altan på 12 m² av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.

Bod:
Boden er oppført på punktfundamenter med bærende konstruksjoner av tre. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Taket er utført som trekonstruksjon med skrå takform og taktekking tilpasset bygningens alder og bruk. Bygningen har et bruksareal på ca. 28 m² og fremstår opprinnelig oppført som bod- og lagerbygning. Deler av bygningen er senere innredet og isolert, og ser ut til å ha vært benyttet som hobbyrom eller oppholdsareal av enklere karakter. Øvrige deler fremstår som tradisjonelt uisolert bodareal.

Naust:
Naustet er fundamentert på punktfundamenter av betong og oppført med bærende trekonstruksjoner. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel, og taket er tekket med stålplater. Bygningen har port i front som gir enkel adkomst for lagring av båt og utstyr, samt egen dør på baksiden. Naustet er oppført over to plan med lager- og oppbevaringsarealer både på hovedplan og loft.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Øksningan i Herøy kommune, med naust og sjø like ved tomten. Bebyggelsen i området er spredt, og det er stille rundt her. Tomten grenser mot sjøen, og fra terrassen er det utsikt over det åpne kystlandskapet med øyer og fjell på den andre siden av sundet. Syv Søstre og Dønnamannen er synlige i horisonten på klare dager.

Friluftsmuligheter er det godt av rett utenfor døren. Stortuva, høyeste punkt på Øksningan med sine 98 meter, nås på en kvarters gange og gir oversikt over øylandskapet rundt. Drømmeplassen, en sandstrand mellom Ytre og Indre Øksningan, er kjent som et godt badested med grunt vann. Øksningan nærmiljøanlegg for ballspill ligger et par minutters gange unna. Herøy er for øvrig et populært område for kajakkpadling, sykling og kiting takket være det lune kystlandskapet og de mange smale sund.

Dagligvarehandelen er unnagjort med bil, med Coop Prix Herøy og Coop Marked Seløy begge rundt åtte til ni minutters kjøring unna. På Seløy ligger også Skolo, et kulturhus i et gammelt skolebygg med pizzeria, kafé og galleri. Kun en kort sykkeltur fra eiendommen finner du dessuten Etcetera blomsterbutikk. Augustbryggo på Seløy er en bryggerestaurant med fersk sjømat. Herøy Vinmonopol er om lag åtte minutter unna med bil. Brua over til Øksningan er nylig blitt lysregulert, noe som bidrar til en enklere og tryggere ferdsel. Nærmeste by er Sandnessjøen, som nås på drøyt en og en halv time med bil.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for skifting av vinduer datert 13.09.1984. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeider som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsbolig og naust iflg. kommunen. Fritidsboligen og naustet er oppført av eldre dato (boligen ca. 1952, naustet usikkert), noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For uthuset (boden) foreligger det godkjente byggetegninger datert 13.08.1981. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er bygget en mindre platting ved inngangspartiet i 2019, som ifølge selger er oppført iht. nye regler uten søknadsplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner og ildsted tilkoblet teglsteinspipe.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Det henger en eldre oljetank (200 liters fat) på veggen bak huset, og det foreligger krav om

sanering og fjerning av tanken.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

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

Radon
Bygget er oppført før det fantes radonsperre.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019-2029 (plan-ID 201901), vedtatt 06.10.2020. I henhold til planen er 928 m² av eiendommen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende (feltnavn BFR63), 145 m² er avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende (feltnavn BFR64) og 24 m² er avsatt til Småbåthavn, Nåværende.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til Kommuneplanens arealdel 2019-2029:
- Hensynssone H560_44: Bevaring naturmiljø
- Hensynssone H530_20: Hensyn friluftsliv. Innenfor hensynssone friluftsliv er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som begrenser muligheter for friluftsliv.
- Hensynssone H320: Flomfare. Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravur mot sjø angir fare for stormflo kombinert med havnivåstigning med estimert nivå 3,5 moh. i år 2100. Der kommunens høydegrunnlag har en oppløsning på 5 meter eller dårligere skal tiltak før de igangsettes dokumentere at tiltaket ikke utsettes for fare i forhold til stormflonivåene angitt over.
- Hensynssone H520_6: Hensyn reindrift. Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen. Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til opptegningen i plankartet. Innenfor

hensynssone reindrift er det jf. reindriftsloven §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeligjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flyttleier i sjø (svømmelei), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeitedistrikt.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder. Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag. Byggegrenser fremkommer av arealplanen. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no

Det er i tillegg registrert et planforslag for Kommuneplanens arealdel 2019-2029 (plan-ID _201901). For ytterligere informasjon om planarbeidet anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via fylkesveg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Avløp er via privat septiktank, med overløp til grøft. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av kommunen og inngår i de kommunale avgiftene.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 60 395,-










Mandarin
Blossom



















Plantegning



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

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Trude Eldnes Johansen og Truls Eldnes Johansen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1152
Dato: 10.06.1952
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1152
Dato: 10.06.1952
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot næringsvirksomhet

Rettighet
Dagboknr.: 4173
Dato: 06.09.1975
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1094
Dato: 31.03.2005
Registrering av grunn

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

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

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke Reinesfjellet kr 9 990,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 14-07-2026 av Sebastian Schneider i Verity AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 14.07.2026
- Selgers egenerklæring datert 06.07.2026
- Energiattest datert 14.07.2026
- Bygningstegninger utebod datert 13.08.1981
- Ferdigattest skifting av vinduer datert 13.09.1984
- Matrikkelrapport datert 28.06.2026
- Grunnkart datert 28.06.2026
- Kommuneplankart datert 28.06.2026
- Vegstatuskart datert 28.06.2026
- Tinglyst målebrev datert 31.03.2005
- Tinglyste rettigheter/erklæringer datert 10.06.1952 og 06.09.1975
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Rikard Myrvang
Eiendomsmegler
Telefon: 915 97 036
Epost: rikard.myrvang@em1nn.no

Jan Øyvind Westby
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 907 11 659
E-post: jan.westby@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

ØKSNINGSVEIEN 362

AVSTAND TIL SJØ

54 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandnessjøen lufthavn Stokka	**1 t 34 min**
Bjørn kai Linje 184	**21 min** 25.6 km
Holand Linje 184	**24 min** 28.9 km

AVSTAND TIL BYER

Sandnessjøen	**1 t 44 min**
Mosjøen	**2 t 35 min**
Mo i Rana	**3 t 13 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

LAD OPP - Herøy	**8 min**
Sandnessjøen lufthavn, Stokka P1	**1 t 34 min**

HAVNER I OMRÅDET

- **Herøy Brygge**
  Drivstoff, matvarer
- **Nord-Herøy Gjestehavn**
  Drivstoff, matvarer
- **Herøysundet Marina**
  Matvarer
- **Prestegårdskaia**
  Drivstoff, matvarer

AKTIVITETER

Alsten Golfklubb	**1 t 37 min**

SPORT

Øksningan nærmiljøanlegg Ballspill	**2 min** 0.2 km

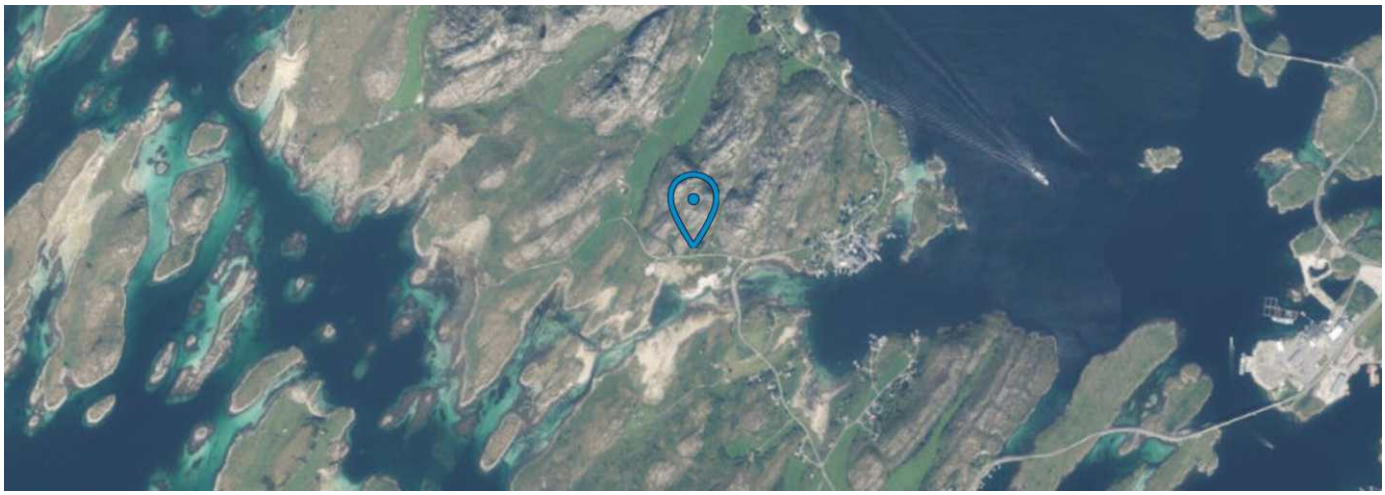
DAGLIGVARE

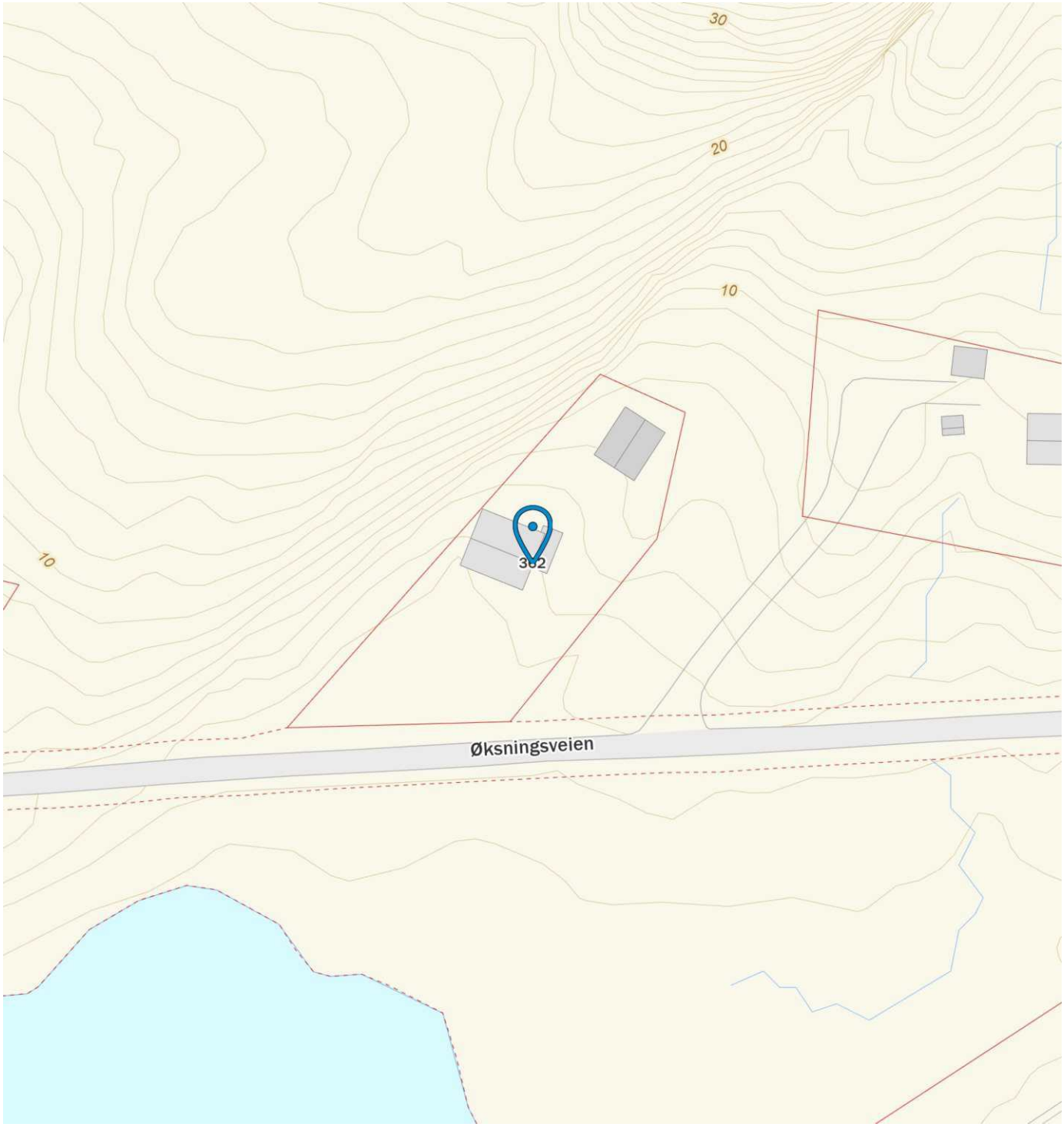
Coop Prix Herøy Post i butikk	**8 min** 8.1 km
Coop Marked Seløy	**9 min**

VARER/TJENESTER

Herøy Vinmonopol	**8 min**

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





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
HERØY (NORDLAND) kommune
gnr. 7, bnr. 93

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22695-1024 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ON6682

Autorisert foretak: Verity AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sebastian Schneider **Vår ref:** Sebastian Schneider

G
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verity AS

Autorisert takseringsfirma med base i Mosjøen. Selskapet er medlem i Norsk Takst og har gjennom Norsk Takst sertifisering innen tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi utfører utelukkende tilstandsanalyse av boligeiendom.
Vi kan i prinsippet ta oppdrag i hele landet, men hovedfokuset er Helgeland.



Rapportansvarlig

Sebastian Schneider

Uavhengig Takstingeniør

sebastian.schneider@heimgruppen.com
915 99 084

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er en eldre eiendom med betydelig vedlikeholdsbehov og flere forhold som krever oppfølging. Det er registrert fukt- og lekkasjeproblematikk i takkonstruksjonen, forhøyede fuktverdier i yttervegger og omfattende fuktbelastning i kjeller som følge av utilstrekkelig drenering og fuktsikring. Våtrommet er av eldre dato og vurderes å ha nådd forventet levetid, med behov for total fornyelse. Det er også registrert avvik ved vinduer, kledning, avløpsanlegg og flere sikkerhetsrelaterte forhold som blant annet manglende snøfangere, lave rekkverk og mangelfull sikring rundt ildsted og trappeløsninger.

Eiendommen fremstår samtidig som en tradisjonell fritidseiendom med funksjonelle tilleggsbygg i form av bod og naust, og den har et betydelig utviklingspotensial for kjøpere som er innstilt på omfattende oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. Det må påregnes betydelige investeringer for å bringe bygningene opp til dagens forventede standard og tekniske nivå.

De mest kostnadskrevende forholdene vurderes å være:

Taktekking/årsaken til lekkasjer og fuktskader.
Drenering og fuktsikring rundt grunnmur.
Totalrenovering av bad.
Fukt- og råteskader i yttervegger samt generell oppgradering av eldre bygningsdeler

Fritidsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av bølgeblekkplater (stålplater med bølger). Tekkingen har glatt overflate og derfor lav friksjon mot snø. Det er ikke mulig å fastslå type undertaktekking. På tilbygg som rommer vindfang og bad er det rullepapp som taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast. Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav.
Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Det har ikke vært mulig å fastslå type undertak. Loftet er et kaldloft og er ikke isolert mot varm sone/boligdel. Det er ikke gangbart gulv på loftet, så inspeksjonen er kun utført fra stige i luke. Hele rommet var synlig fra luken, og konstruksjon, isolasjon og ventilasjon var delvis mulig å besiktige. Jo lengre unna luken, desto større er usikkerheten for at noe kan ha blitt oversett. Det er en betydelig usikkerhet når et loft kun inspiseres fra luken, og dette bør kjøper være klar over.
Det er en bindingsverkkonstruksjon av tre i ukjent utførelse.
Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse.
Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord.
Kledningen har overflatebehandling av maling.
Det er en kombinasjon av eldre vinduer fra byggeår med koblet glass, og noen vinduer som er byttet i nyere tid.
Ytterdører er begge av eldre type tredører med enkle glass, og maling som overflatebehandling.
Det er en altan av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.
Det var ikke mulig å besiktige konstruksjonen fra undersiden fordi det var igjengrodd på befaringsdagen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv i 1 etg. er for det meste belegg, med unntak av trappegangen som har tregulv.
Det er malt tregulv på loftet.
Overflater på vegger og himlinger på loftet er slette malte tak i noen rom, og malte trebord på noen rom. Det er slette malte trefiberplater av eldre type på vegger.
Det er eldre type malte, slette trefiberplater på vegger. Noen vegger har tapet. Det er slette malte flater i himling, og trepanel i vindfang.
Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker mellom kjeller og 1 etg, og mellom 1 etg og 2 etg. Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate. Bjelkelag mellom kjeller og 1 etg. ser ut til å være isolert med sand/leire.
Det er et eldre bygg som er oppført før det fantes radonsperre. Det er ikke utført radonmålinger.
Pipen er murt av teglstein.
Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Kjeller har overflater av betong på vegger og gulv.
Det er en krypekjeller under vindfang og bad. Denne har ikke tilkomst, annet enn at man kan se inn i den gjennom et hull i mur som det går rør gjennom.
Den innvendige trappene er av malt tre.
Det er malte dører av heltre av eldre dato på loftet. Det er ellers slette dører av finer også av eldre dato.
Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.
Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er panel på vegger.
Det er vinylbelegg på gulv.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Det vanntette sjiktet på gulv består av synlig vinylbelegg. Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er panel på vegger.
Badet har dusjkabinett, gulvmontert WC og servant.
Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning. Det kommer luft inn gjennom ventil i yttervegg.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det er målt 16 vektprosent i dette tilfellet.

KJØKKEN Gå til side

Det er vinylbelegg på gulvet. Kjøkkenet har slette malte trefiberplater av eldre dato på vegger. Kjøkkenet har slett malt overflate i tak. Innredningen har laminerte skrog.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.
Det er ikke avtrekk fra kjøkken. Det er kun en ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har åpent installerte kobberrør. Det er også andre typer rør i anlegget. Det er et stykke med eldre galvaniserte stålrør i kjeller, og noe PEX rør av nyere dato.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid. Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget. Det er et eldre anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.
Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmuren. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.
Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er ikke mulig å fastslå type fundamenter/fundamentering.
Det er septikktank av glassfiber.
Det henger en eldre tank på vegg bak huset. Det er 200 l fat. Den vurderes som enkel å fjerne.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m²
Totalpris	1 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver. Det eneste som finnes er fra bygging av uteboden. Det er derfor vanskelig å fastslå om det er gjort ulovlige tiltak på eiendommen.

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv og disse stemmer med dagens bruk.

Naust

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

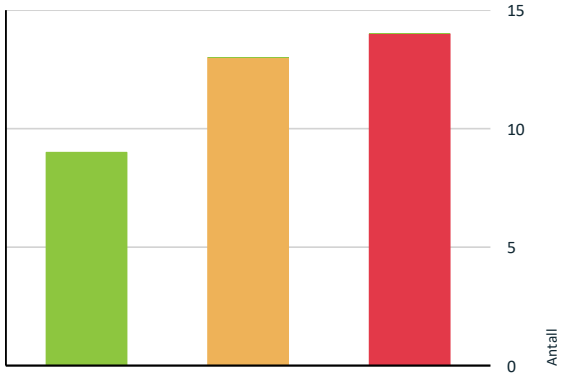
Det finnes ikke tegninger på naustet i kommunens arkiv, og det er derfor vanskelig å fastslå om det er gjort ulovlige endringer.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Sammendrag av boligens tilstand

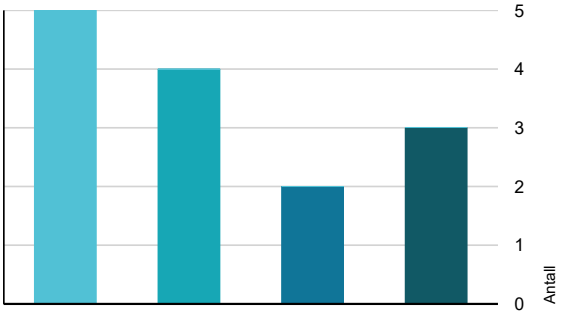
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NS3600 krever at selgers egenerklæring vedlegges tilstandsrapporten. Etter avtale med megler så legges denne ikke ved som vedlegg i PDF filen av rapporten, som følge av meglers systemer for å lage salgsoppgave. Egenerklæring er gjennomgått av takstingiøren, og ligger vedlagt under dokumenter i oppdraget, men er ikke integrert i PDF filen til tilstandsrapporten.
Tilstandsvurderinger er gjort med bakgrunn i dagens bruk, uavhengig av om dagens bruk stemmer med godkjente tegninger eller ikke.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Der det er opplyst at det er utført arbeider, med henvisning til egenerklæring, må en kjøper selv lese egenerklæring for å se om arbeidet er utført av ufaglært eller faglært personell. Takstingeniøren skriver ikke dette i tilstandsrapporten med mindre det er avvik knyttet til arbeidet.
Det finnes svært lite dokumentasjon i kommunens arkiver om denne eiendommen. Det gjør at vurdering av lovlighet og byggeår er vanskelig. Det på tas høyde for en betydelig usikkerhet knyttet til opplysninger gitt i denne taksten som om handler lovlighet og byggeår.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himling 1 etg.** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal være 1 meter høyt etter dagens krav, dersom fallhøyden er mer enn 0,5 m.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er flere steder hvor pipen er innebygget i vegger.
- Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for kort, og dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det kan av eier ikke fastslås eller utelukkes at det har blitt utført arbeid på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det foreligger ingen samsvarserklæringer.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Boligens energimerking



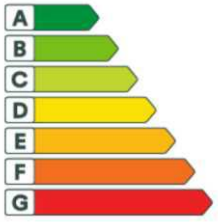
Beskrivelse

Boligen er energimerket med enkel registrering i Enova sine systemer. Dette innebærer at verdier som legges til grunn, i stor grad baseres på byggeskikk som var typisk for byggeåret.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Det er svært usikkert byggeår. Det oppgitte året er det første datomerkingen vi finner i kartverket, og kan tyde på at det var når tomten ble fradelt.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av bølgeblekkplater (stålplater med bølger). Tekkingen har glatt overflate og derfor lav friksjon mot snø. Det er ikke mulig å fastslå type undertaktekking. På tilbygg som rommer vindfang og bad er det rullepapp som taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er målt fukt og registrert fuktskader i takkonstruksjonen på loftet. Se nærmere beskrivelse under takkonstruksjon/loft.

Det har ikke vært mulig å fastslå hvor lekkasjen er, om den skyldes taktekking eller beslag/pipehatt.
• Det er registrert betydelige rustangrep på takplatene.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket, inkludert taktekking, beslag og pipehatt, for å avdekke årsaken til fukt og fuktskader i takkonstruksjonen.
Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, sopp og konstruksjonsskader.
• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne rust og behandle overflaten for å hindre videre utvikling av rustangrep. Det bør sterkt vurderes å skifte taktekking.

Dersom rusten ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og redusert levetid for taket, samt økt risiko for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere av fagperson under sikre forhold, da det kun er gjort observasjoner fra bakkenivå.
• Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket, utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. For å unngå fremtidige skader bør det vurderes utskifting eller utbedring av taktekking.

TG3 er gitt med bakgrunn i målt fukt i underliggende konstruksjoner på loftet. Det anbefales en umiddelbar utskifting av taktekking og undertak, og konsekvensen av å ikke gjøre dette, vil være vann/fuktskader på underliggende konstruksjoner, da det er registrert lekkasjer/mistanke om lekkasjer i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.



Det er registrert betydelige rustangrep på takplatene.



Bildet viser taktekking, og er ment kun til informasjon for å vise utførelse, type taktekking og generell tilstand. Det er ikke ment for å beskrive et avvik.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Siden tak, renner og beslag kun er besiktiget fra bakken, er heller ikke høyden på skorstein målt. Det kan dermed ikke fastslås om høyden oppfyller forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av levetiden for takrenner av plast er brukt opp. Plastrenner kan etter langvarig utsettelse for UV stråler, bli mer porøse og sprekke lettere. Årsaken er kun alder.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende bortledning kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.
• Takrenner og nedløp bør følges opp og vurderes for utskifting på sikt, da plastmaterialet kan bli sprøtt og sprekke etter langvarig UV-eksponering.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive type renner, nedløp og beslag, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre. Det er underlag/tro av rupanel. Det har ikke vært mulig å fastslå type undertak. Loftet er et kaldloft og er ikke isolert mot varm sone/boligdel. Det er ikke gangbart gulv på loftet, så inspeksjonen er kun utført fra stige i luke. Hele rommet var synlig fra luken, og konstruksjon, isolasjon og ventilasjon var delvis mulig å besiktige. Jo lengre unna luken, desto større er usikkerheten for at noe kan ha blitt oversett. Det er en betydelig usikkerhet når et loft kun inspiseres fra luken, og dette bør kjøper være klar over.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte fuktskjolder på loftet, men de av disse som er målt, er ikke fuktige. Det er derimot målt fukt i treverk rundt pipe, med en verdi på 30 vektprosent. Fuktverdier mellom 0-15 % regnes som normalt/ufarlig, mens verdier over 15 % medfører fare for fuktskader.
• Det mangler ventiler på loftet. Noe som fører til at ventilasjonen er begrenset men ikke fraværende. Det er ellers god tilgang til raftekasser, så noe ventilasjon er mulig.
• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å komme inn bak knevegger på loftet, og heller ikke i takkonstruksjonen over bad/vindfang er det mulig å inspisere. Dette medfører en viss usikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og fukt i treverk rundt pipe, samt kartlegge omfanget av eventuelle skader.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyede fuktverdier rundt pipen, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt mulig forringelse av innemiljøet.
• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon på loftet ved å montere ventiler, for å sikre god luftutskiftning og redusere risikoen for fukt- og muggskader i takkonstruksjonen.
Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.
• Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgang til loftet, slik at hele konstruksjonen kan inspiseres ved behov.
Konsekvensen av begrenset inspeksjonsmulighet er økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller feil som ikke er avdekket.

Kostnadsestimat er basert på skfting av takteing og undertak, og er hensyntatt under det konstrollpunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Det er registrert fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon. Men det er ikke målt fukt i noen av disse. Det kan tyde på at dette er gammelt, og muligens før tak var byttet.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive oppbygning av takkonstruksjon/loft og hvordan forholdene var der på befaringsdagen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Det er målt forhøyede fuktverdier i treverket rundt pipen.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er en bindingsverkkonstruksjon av tre i ukjent utførelse. Yttervegger er kontrollert fra bakkenivå. Det kan innebære at mindre avvik langt oppe på veggen ikke blir oppdaget. Underkant kledning er kontrollert for lufting og musesperre. Kledningen er besiktiget rundt hele huset fra bakkenivå. Ytterveggen er kledd med stående kledning av trepanel, med såkalt "tømmermannspanel" utførelse. Det er en kledningstype som benytter over og underliggende bord. Kledningen har overflatebehandling av maling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det kan måles fukt i innvendig veggkledning i yttervegg. Det er målt to steder, nede ved gulvlist ved loftstrapp og like under vindu ved loftstrapp. Det ble målt 20 og 16 vektprosent i disse to områdene.
Fukt måles i vektprosent og fra 0 til 15 % regnes som normalt/trygt. Mellom 15 og 17 % regnes som økt risiko for sopp/mugg/råte og over 17 % regnes som kritisk med større sannsynlighet for sopp/mugg/råteskader. Det er ikke mulig å fastslå årsaken, men det er nærliggende å tro at dette er en lekkasje utenfra, i forbindelse med vinduet i området.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadede og råteskadde konstruksjoner må skiftes ut, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres, for eksempel ved å sikre tilfredsstillende tetting rundt vinduet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre utvikling av sopp, mugg og råte, samt ytterligere skade på konstruksjonen.
• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.
Bindingsverket bak råteskadet kledning bør kontrolleres før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader. På grunn av kledningens alder og utførelse, bør det sterkt vurderes å skifte ut, og modernisere utvendig kledning.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.
• Det bør monteres egnet gnagesikring, som musebånd eller netting, for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr etablerer seg i veggkonstruksjonen, noe som kan gi skader på isolasjon og materialer, samt øke risikoen for fukt- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dette bildet er kun ment for å vise type/utseende på utvendig kledning, og har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Kledningen har spredte råteskader.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er ikke lufting bak kledning som tillater luft å passere bak kledning. Årsaken er at dette er fra byggeår, og det var en vanlig byggemåte på den tiden. Det er ikke tilstrekkelig beskyttelse mot gnagere i underkant av kledning.



Det er målt fukt i innvendig yttervegg. Fukt måles i vektprosent og fra 0 til 15 % regnes som normalt/trygt. Mellom 15 og 17 % regnes som økt risiko for sopp/mugg/råte og over 17 % regnes som kritisk med større sannsynlighet for sopp/mugg/råteskader.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er en kombinasjon av eldre vinduer fra byggeår med koblet glass, og noen vinduer som er byttet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Vindu i stue mot nordvest er punktert.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vindu med koblet glass har kondensering mellom glassene.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Det er ikke skikkelig vannbrett under vinduene. Vertikale omrammingsbord går helt ned på underliggende bord/beslag, noe som gjør at endeved trekker fukt.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet i stue mot nordvest bør skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset, for å unngå redusert isolasjonsevne, duggproblemer og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert ventilasjon, økt varmetap og ytterligere slitasje eller skade på vinduene.
• Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommene for å redusere risikoen for ytterligere kondensering og fuktskader på vinduene.
Kondensering mellom glassene på koblede vinduer indikerer at vinduene har redusert isolasjonsevne og kan medføre behov for utskifting på sikt.
• Det bør etableres korrekt vannbrett under vinduene og sørges for at vertikale omrammingsbord avsluttes med tilstrekkelig avstand til underliggende bord/beslag.

Tiltak bør iverksettes for å hindre at endeved trekker fukt, da dette kan føre til råte, redusert levetid på treverket og fuktskader i konstruksjonen.
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i trevirket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at disse vinduene kan få punkteringer, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting i nær fremtid, for å unngå varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er begge av eldre type tredører med enkle glass, og maling som overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke beslag under ytterdør.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dører er svært gamle og har lite tetting mellom dørblad og karm.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag under ytterdør for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.
• Det bør utføres tiltak for å forbedre tettingen mellom dørblad og karm, eventuelt vurdere utskifting av dørene.
Konsekvensen av manglende tetting er økt varmetap, trekk og redusert komfort, samt mulig økt energiforbruk.
• Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende skader bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon og levetid.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive en type dør og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Ytterdør mangler beslag.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en type dør og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

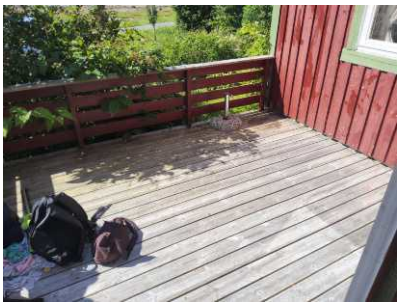
Det er en altan av trykkimpregnert trekonstruksjon, som ikke har noe rom under, og heller ikke er tettet med plater eller membran under. Altanen har dekke og rekkverk av trykkimpregnert tre og rekkverk har brystning av malt tre.
Det var ikke mulig å besiktige konstruksjonen fra undersiden fordi det var igjengrodd på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal være 1 meter høyt etter dagens krav, dersom fallhøyden er mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav, dersom fallhøyden overstiger 0,5 meter.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.



Dette bildet er kun ment for å beskrive balkong/terrasse og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv i 1 etg. er for det meste belegg, med unntak av trappegangen som har tregulv.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er relativt gamle gulvoverflater i huset, og selv om det er bare noen få mindre skader, så må det forventes å bytte gulvoverflater i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt slitasje og risiko for ytterligere skader på gulvoverflatene.

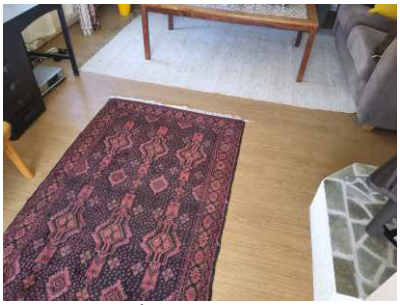


Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik. Gul på kjøkken.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik. Gulv i stue.



Gulv i vindfang. Her var det noen mindre skader.



Tregulv i trappegang.

TG 2 Overflater - gulv loft

Beskrivelse

Det er malt tregulv på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er en fuktskade på gulv i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker i overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av gulvet.

Fuktskaden på gulvet i det ene soverommet bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å forhindre ytterligere skade og risiko for sopp- eller råteutvikling.



Fuktskade på ene soverommet på loftet.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger og produkter på overflater og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik. Slik ser alle gulv på loftet ut.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger og himlinger på loftet er slette malte tak i noen rom, og malte trebord på noen rom. Det er slette malte trefiberplater av eldre type på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater. Det er belegg på trefiberplater som har løsnet og krøllet seg, flere steder på loftet. Det er sprekker i vegger, og trebord i himling har sprekker og maling som flasser.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og løse overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen. Kostnadsestimat tar høyde for fornyelse av overflater på vegger og himlinger på loftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Sprekk i vegg.



Løst/krøllet belegg på trefiberplater.

TG 2 Overflater - vegger og himling 1 etg.

Beskrivelse

Det er eldre type malte, slette trefiberplater på vegger. Noen vegger har tapet. Det er slette malte flater i himling, og trepanel i vindfang.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater i 1 etg. er generelt bedre enn på loftet. Likevel er det gamle overflater som må byttes dersom de skal oppfylle dagens forventinger til estetikk.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting dersom det er ønskelig å oppnå et bedre estetisk uttrykk og tilstand. Dersom overflatene ikke utbedres, må det påregnes videre slitasje og redusert visuell kvalitet over tid.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille består av bjelkelag av trebjelker mellom kjeller og 1 etg, og mellom 1 etg og 2 etg. Det er gulv mot grunn i U-etg. og dette består av støpt betongplate. Bjelkelag mellom kjeller og 1 etg. ser ut til å være isolert med sand/leire.

Radon

Beskrivelse

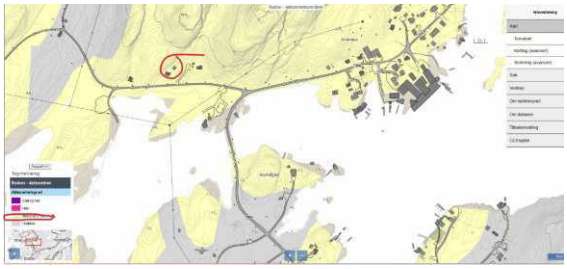
Det er et eldre bygg som er oppført før det fantes radonsperre. Det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre og det ikke foreligger måleresultater. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.



Bildet viser radonkart fra NGU. Eiendommen ligger i et område merket som moderat til lav risiko.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er murt av teglstein.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er flere steder hvor pipen er innebygget i vegger.
• Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for kort, og dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres.
Dette bør gjøres for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte skader eller utettheter, slik at risiko for brann og fare for liv og helse reduseres.
• Det bør monteres ildfast plate med tilstrekkelig størrelse under og foran ildstedet for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann.
Manglende eller for kort ildfast plate kan føre til antennelse av brennbart gulv, noe som utgjør en alvorlig brannfare og kan sette liv og helse i fare.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Ubrennbart underlag skal være minst 30 cm foran ovn. Dette er mindre enn 20 cm.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der
risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.
Kjeller har overflater av betong på vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst. Det er noen mindre trekonstruksjoner for oppbevaring i kjeller, som ikke er av bygningsmessig betydning. De fleste av disse har omfattende råteskader. Det gir en indikasjon på miljøet i kjeller. Det er også målt betydelig forhøyede fuktverdier i trebjelker i etasjeskille. Det er ikke påvist råteskader i disse. Det ble målt opp til 40 vektprosent fukt i bjelkene nært grunnmur/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblemet i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Konsekvensen av vedvarende fuktighet er økt risiko for mugg- og soppdannelse, samt fare for råteskader og forringelse av inneklimaet.
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for eksempel ved å etablere fuktsperre eller forbedre dreneringen rundt bygget.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen over tid.
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt fjerne og erstatte skadet treverk.
Det anbefales å undersøke og utbedre eventuelle forhold som fører til forhøyet fuktighet i kjelleren, for eksempel drenering, ventilasjon eller fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre sopp- og råteskader, samt mulig skade på bærende konstruksjoner over tid.
Kostnadsestimat er basert på å rive ut alle mindre trekonstruksjoner i kjeller, og tørke kjeller ut. Kostnad for ny drenering ligger under kontrollpunkt drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tydelig fuktig mur.



Det er sluk i gulv, og det renner vann over gulvet og i sluken.



Råteskadet treverk.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det ble målt over 40 vektprosent fukt i trebjelker tilhørende etasjeskille. Fukt måles i vektprosent og fra 0 til 15 % regnes som normalt/trygt. Mellom 15 og 17 % regnes som økt risiko for sopp/mugg/råte og over 17 % regnes som kritisk med større sannsynlighet for sopp/mugg/råteskader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypekjeller under vindfang og bad. Denne har ikke tilkomst, annet enn at man kan se inn i den gjennom et hull i mur som det går rør gjennom.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller 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.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at jevnlig inspeksjon og vedlikehold kan gjennomføres.
Konsekvensen av manglende tilkomst er at eventuelle fukt- og råteskader kan utvikle seg uoppdaget, noe som kan medføre omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappene er av malt tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.
• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp til kjeller for å oppfylle krav til sikkerhet og forhindre fallulykker.
Manglende rekkverk øker risikoen for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.
• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.



Rekkverk er for lavt.



Åpninger i rekkverk er mer enn 10 cm.



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive/illustrere trappen til loftet, og hvilke løsninger/produkter som er brukt, og ikke til hensikt å beskrive noen form for avvik.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet har kun til hensikt å beskrive/illustrere trappen til kjeller, og hvilke løsninger/produkter som er brukt, og ikke til hensikt å beskrive noen form for avvik. Denne trappen går gjennom en luke i gulvet og er svært bratt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte dører av heltre av eldre dato på loftet. Det er ellers slette dører av finer også av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Noen dører tar i karm og er derfor vanskelig å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til unødvendig slitasje på dører og karmer, samt redusert brukervennlighet.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik.



Denne døren tar i karm.



Slitasje på terskel etter at døren har tatt i karm.



Dette bildet er kun for å vise type dører, og ikke for å vise et avvik.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om kjennskap til skadedyr fra eier. Det er ikke gjort funn av skadedyr eller spor av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget etter forskrift før 1997, da det ikke fantes krav om tettesjikt. Det er heller ingen deler av rommet, som tekniske installasjoner, innredninger etc. som er fornyet. Dette rommet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Manglende oppgradering kan føre til at rommet ikke tåler dagens bruksmønster, noe som øker faren for skader og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Dette bildet er kun ment for å beskrive våtrommet og dets løsninger og og produkter. Bildet er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for at varm, fuktig luft trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er himlingsplater av typen 60 x120 cm enten foliert eller malt i himlingen. Det er panel på vegger.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger/produkter på overflater vegger og himling, og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger/produkter på overflater vegger og himling, og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsninger/produkter på overflater vegger og himling, og er kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk, dersom bruksvann havner på gulvet. I dag er det dusjkabinett på badet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Det er ikke fagmessige sveiser/skjøter i hjørner.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt bruksvann ledes korrekt til sluk.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på gulvbelegget. Kostnadsestimat for totalrenovering av bad er lagt under generell.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk eller andre tiltak som sikrer at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og rom, dersom vannlekkasje oppstår.
• Gulvoverflaten bør utbedres eller skiftes, og sveiser/skjøter i hjørner må utføres fagmessig.
Konsekvensen av sprekker og ikke fagmessige skjøter er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dette bildet er kun ment for å beskrive en løsning/produkt på gulv, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Ikke fall til sluk.



Dårlige skjøter i hjørner.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Det vanntette sjiktet på gulv består av synlig vinylbelegg. Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er panel på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv. Rørgjennomføringer i gulv er ikke tette.
• Det er symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon. Det er målt ca. 17 vektprosent fukt ved fuktsøk ved sluk.
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke vanntett sjikt på vegger. Det er panel på vegger.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres tette overganger og rørgjennomføringer i gulvet for å sikre at det vanntette sjiktet fungerer som forutsatt.
Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og soppdannelse.
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre det vanntette sjiktet og utbedre eventuelle fuktskader, for å unngå videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig vanntett sjikt er økt risiko for råte, soppdannelse og omfattende skader på byggets bærende konstruksjoner.
Videre undersøkelser og utbedringer bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Det bør etableres vanntett sjikt på vegger i henhold til gjeldende krav for våtrom, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende vanntett sjikt på vegger er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og muggsopp. Kostnadsestimat for totalrenovering av bad ligger under Generell.
• Det anbefales å skifte ut eksisterende våtromsvinyl med nytt, godkjent vanntett sjikt på gulv for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre vinylbelegg kan ha redusert tetthet og funksjon.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

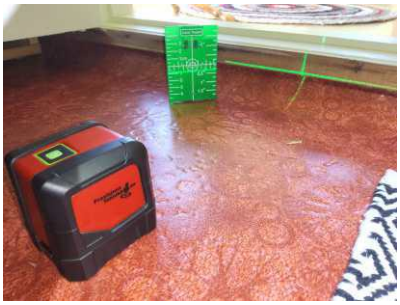
Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dette bildet har til hensikt å vise våtrommets slukløsning, og har ikke nødvendigvis til hensikt å vise et avvik.



Høyde ved dør 40 mm.



Svakt forhøyede fuktverdier målt ved fuktsøk.



Rørgjennomføringer i gulv under servant er ikke tette.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjkabinett, gulvmontert WC og servant.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte som avtrekk/ventilasjonsløsning. Det kommer luft inn gjennom ventil i yttervegg.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Dette bildet er kun ment for å beskrive ventilasjonsløsning og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik. Tilluft gjennom ventil i yttervegg.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.
Hulltaking ble gjennomført mot våtrommets våtsone, på det mest utsatte stedet. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr. Det er målt 16 vektprosent i dette tilfellet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.



Dette bildet er kun ment for å beskrive det som ble synlig av veggens oppbygging, etter boring. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.



Bildet viser målemetode og måling utført, og det er avdekket forhøyede fuktverdier. Fuktmåling angis i vektprosent og fra 0 til 15 vektprosent regnes som trygt/normalt. Over 15 % regnes som risikabelt og det er sannsynlighet for at det over tid vil oppstå fukt/råteskader, og det skaper miljø for skadedyr.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Det er vinylbelegg på gulvet. Kjøkkenet har slette malte trefiberplater av eldre dato på vegger. Kjøkkenet har slett malt overflate i tak. Innredningen har laminerte skrog. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter.



Dette bildet er kun ment for å beskrive kjøkkenet/innredningen, og kun til informasjon. Det har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er ikke avtrekk fra kjøkken. Det er kun en ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk. Det er ikke avtrekk over komfyr. En ventil i vegg er eneste avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon. Kostnadsestimat er basert på å etablere avtrekksventilasjon over komfyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet utenom en ventil i vegg/vindusventil.
Ventilasjonsluke til sentralventilasjon kan være bygget inn, eller plassert bak kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Boligen har åpent installerte kobberrør. Det er også andre typer rør i anlegget. Det er et stykke med eldre galvaniserte stålrør i kjeller, og noe PEX rør av nyere dato.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Vanninntak av plastrør med stoppekran, og eldre galvaniserte stålrør videre.



Noe PEX og noe kobberrør.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er en liten lekkasje på en avløpsledning som kommer ned til kjeller fra etasjen over.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det ble ikke funnet noen lufting på befaringsdagen.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er motfall på en avløpsledning i kjeller. Det er benyttet deler som ikke tilhører rørsystemet.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.
• Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avløpsrør har motfall.



Ufagmessig utførelse på avløpsrør.



Lekkasje på avløpsrør på nært hold.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Det er en liten lekkasje på dette røret, og det er noe målbar fukt i treverket rundt.

TG 1 Ventilasjon



Veggventiler. Bildet er kun ment til orientering/informasjon om ventilasjonsløsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Vindusventiler. Bildet er kun ment til orientering/informasjon om ventilasjonsløsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Vindusventiler. Bildet er kun ment til orientering/informasjon om ventilasjonsløsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.



Oppdriftsventilasjon. Bildet er kun ment til orientering/informasjon om ventilasjonsløsning, og ikke for å illustrere et bestemt avvik.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet,
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Bildet viser varmtvannsbereder, og har til hensikt å vise tanken og dens plassering. Bildet har ikke til hensikt å beskrive et spesifikt avvik.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpen installasjon, noe som er typisk for eldre boliger hvor det er foretatt utvidelser og endringer over tid. Det er EN strømmåler med aktivt abonnement på anlegget. Det er et eldre anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det kan av eier ikke fastslås eller utelukkes at det har blitt utført arbeid på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det foreligger ingen samsvarserklæringer.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av en registrert elektroinstallatør.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan medføre fare for brann, personskade eller driftsavbrudd.



Bildet viser boligens sikringsskap med måler. Bildet er kun til orientering, for å vise sikringsskapet og hvordan dette fremstod på befaringsdagen. Det har ikke til hensikt å beskrive et avvi.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om byggegrunn som takstingeniøren kjenner til, og det var heller ikke mulig å fastslå den på befaringsdagen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring på grunnmuren. Det er ukjent utførelse på drenering, og det er ikke kjent at noe er modernisert eller utbedret etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Det er betydelige mengder fukt/vann i kjeller, så det er rimelig å hevde at drenering har sin fulle funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere eller etterse fuktsikring og drenering, da dagens løsning har usikker funksjon og kan føre til fuktinntrengning i grunnmuren.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og potensielt dårligere inneklima.
• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, og dreneringen bør undersøkes nærmere og eventuelt fornyes.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert levetid på bygget.
• Det bør etableres ny fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.
Konsekvensen av manglende eller sviktende fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.
• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende fuktsikring og ukjent drenering er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdeler. Videre kan dette medføre dårligere inneklima og økte utbedringskostnader på sikt.
• Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



Ingen synlig fuktsikring.



Fukt i kjeller.



Rennende vann på guiv i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er ikke mulig å fastslå type fundamenter/fundamentering.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Dette gjelder baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, spesielt på baksiden av huset.
Dette vil redusere risikoen for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.
Kostnadsestimat er basert på å gjøre terrengjustering i sammenheng med ny drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Baksiden av huset. Her er det fall mot mur.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septikktank av glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av glassfiber er av ukjent alder og kan derfor ha usikker fremtidig funksjon som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det henger en eldre tank på vegg bak huset. Det er 200 l fat. Den vurderes som enkel å fjerne.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank. Tanker som ikke er i bruk lengre, skal fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapport



En eldre oljetank henger på veggen bak huset. Denne vurderes som enkel å fjerne.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk skal være 1 meter høyt etter dagens krav, dersom fallhøyden er mer enn 0,5 m.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er flere steder hvor pipen er innebygget i vegger.
• Ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet er for kort, og dette øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det kan av eier ikke fastslås eller utelukkes at det har blitt utført arbeid på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Det foreligger ingen samsvarserklæringer.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav, dersom fallhøyden overstiger 0,5 meter.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget ikke har radonsperre og det ikke foreligger måleresultater. Uten målinger er det usikkerhet knyttet til innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for beboere.
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres.
Dette bør gjøres for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte skader eller utettheter, slik at risiko for brann og fare for liv og helse reduseres.
• Det bør monteres ildfast plate med tilstrekkelig størrelse under og foran ildstedet for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann.
Manglende eller for kort ildfast plate kan føre til antennelse av brennbart gulv, noe som utgjør en alvorlig brannfare og kan sette liv og helse i fare.
• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker og personskader.
• Rekkverk bør monteres på innvendig trapp til kjeller for å oppfylle krav til sikkerhet og forhindre fallulykker.
Manglende rekkverk øker risikoen for personskade ved fall, spesielt for barn og eldre.
• Det bør vurderes å utbedre eller erstatte trappen for å bedre funksjonalitet og sikkerhet, da dagens utforming med smal og/eller bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av en registrert elektroinstallatør.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan medføre fare for brann, personskade eller driftsavbrudd.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/94 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Vindfang, Bad, Lagerrom

Andre bygg: Bod, Naust
Bruksareal andre bygg: 79 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 750 000

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	**1 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Vedlegg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Yttersidveien 78 ,8845 SELØY 84 m²	1975	4 sov	11-01-2026	1 930 000	**1 680 000**		1 680 000	**20 000**
2	Gotteløyveien 104 ,8850 HERØY 84 m²	1912	2 sov	11-07-2019	1 550 000	**1 500 000**		1 500 000	**17 857**
3	Øksningsveien 366 ,8850 HERØY 73 m²	1957	2 sov	31-07-2017	1 500 000	**1 300 000**		1 300 000	**17 808**
4	Yttersidveien 39 ,8845 SELØY 100 m²	1952	4 sov	11-05-2026	1 750 000	**1 700 000**		1 700 000	**17 000**
5	Kjørarveien 86 ,8842 BRASØY 97 m²	1949	4 sov	06-07-2026	1 400 000	**1 400 000**		1 400 000	**13 725**
6	Øksningsveien 551 ,8850 HERØY 197 m²	1943	5 sov	02-10-2018	2 650 000	**2 700 000**		2 700 000	**13 706**
7	Sørvågveien 91 ,8850 HERØY 88 m²	1949	3 sov	22-10-2023	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**13 636**
8	Øksningsveien 505 ,8850 HERØY 81 m²	1930	4 sov	28-01-2018	1 100 000	**980 000**		980 000	**12 099**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 113
Vedlikehold høy (som følge av eldre bolig med høyt vedlikeholds/moderniseringsbehov), stipulert: 300 kr/kvm/år =	Kr.	40 500
Strøm stpulert.	Kr.	15 000
Bredbånd/TV stipulert.	Kr.	12 000
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt (2025)	Kr.	5 139
Renovasjon SHMIL	Kr.	2 375
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**82 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 600 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**170 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	490 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**260 000**

Kommentar
Den tekniske verdien for bygninger er å forstå som den kostnaden det i dag innebærer å oppføre et tilsvarende bygg etter dagens krav, med fratrekk for forskriftendringer og elde, slitasje og mangler.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 030 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Kommentar
Tomteverdi er å forstå som verdien av tomten som en råtomt, samt grunnarbeider for bygninger og teknisk infrastruktur.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 750 000**

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

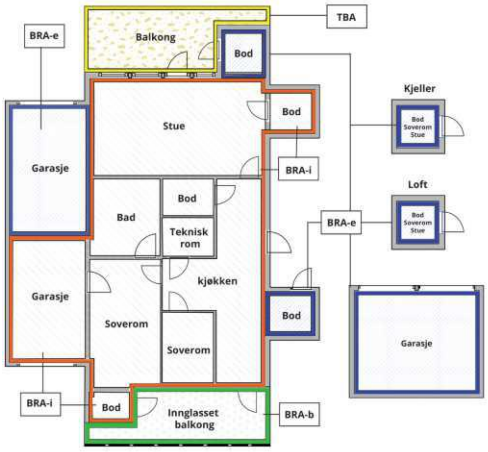
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	39			39		7	46
1.Etasje	55			55	12		55
Kjeller		41		41			41
SUM	**94**	**41**			**12**	**7**	**142**
SUM BRA	**135**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, bad		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

I andre etasje er det en dør ut til et tak over inngangsparti. Takarealet er ikke medtatt som TBA da det ikke er rekkverk eller tilrettelagt for å oppholde seg der.
Det vurderes slik at tilgang til kjeller ikke oppfyller kravene til å regne den som BRA-i. Det er en trapp/stige som går gjennom en luke, men den egner seg ikke som en forbindelse til boligopphold. Kjeller regnes derfor som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver. Det eneste som finnes er fra bygging av uteboden. Det er derfor vanskelig å fastslå om det er gjort ulovlige tiltak på eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv og disse stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter.

Naust

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		30		30			30
Loft		21		21		9	30
SUM		**51**				**9**	**60**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger på naustet i kommunens arkiv, og det er derfor vanskelig å fastslå om det er gjort ulovlige endringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Sebastian Schneider	Takstingeniør
	Trude Eldnes Johansen	Kunde

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY (NORDLAND)	7	93		0	1096.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øksningsveien 362

Hjemmelshaver

Johansen Trude Eldnes, Johansen Truls Eldnes

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på Øksningan i Herøy kommune, med nærhet til sjø, båtliv og gode friluftsmuligheter. Området er preget av spredt fritids- og boligbebyggelse med flotte rekreasjonsmuligheter langs kysten. Eiendommen har en rolig og skjermet beliggenhet med kort avstand til naust og sjøområde.

Det er om lag 13 km til kommunesenteret Silvalen, hvor man finner dagligvarebutikk, skole, barnehage, servicetilbud og fergeforbindelse. Sandnessjøen sentrum ligger ca. 35 km unna via fylkesvei og Herøysambandet. Området gir gode muligheter for fiske, båtliv, jakt og naturopplevelser året rundt.

Beliggenheten vurderes som attraktiv for fritidsformål, med nærhet til sjøen og tilgang til de kvaliteter Helgelandskysten er kjent for.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til området og videre via Øksningsveien. Adkomstforholdene vurderes som enkle og funksjonelle for normal bruk av eiendommen. Tomten har opparbeidet adkomst og gode muligheter for parkering på egen grunn i tilknytning til fritidsboligen.

Beliggenheten gir enkel tilgang til både fritidsbolig, bod og naust, samtidig som området har begrenset trafikk og fremstår som rolig og lite belastet. Adkomsten vurderes som godt tilpasset eiendommens bruk som fritidseiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av Herøy kommunes kommuneplanens arealdel 2019–2029, vedtatt 06.10.2020. Eiendommen er bebygd med fritidsbolig og tilhørende uthus/naust. For fritidsbebyggelse åpner bestemmelsene blant annet for én fritidsbolig pr. tomt med tilhørende garasje, bod og naust innenfor fastsatte rammer for utnyttelsesgrad og byggehøyder.

Det gjelder generelle bestemmelser om byggegrenser mot sjø, landskapstilpasning, estetikk, adkomst, vann- og avløpsforhold, samt krav til hensyn ved tiltak i strandsonen. Nye byggetiltak, tilbygg og endringer må behandles i henhold til gjeldende plan- og bygningslovgivning og kommuneplanens bestemmelser.

Eiendommen ligger i et kystnært område hvor hensynet til landskap, allmenn ferdsel, friluftsliv og naturmiljø vektlegges ved framtidige bygge- og utviklingstiltak. Eventuelle nye tiltak bør derfor avklares med kommunen før igangsetting.

Om tomten

Eiendommen består av en selveiert tomt på ca. 1 097 m² med naturskjønn beliggenhet i tilknytning til sjøen. Tomten er delvis opparbeidet med fritidsbolig, bod, naust, adkomst og parkeringsarealer, samtidig som den beholder et naturlig preg som er typisk for området.

Terrenget varierer noe på eiendommen, og det er registrert partier hvor terrenget heller mot bygningen, noe som bidrar til økt fuktbelastning på grunnmur og kjeller. Utover dette fremstår tomten som romslig og funksjonell med gode muligheter for uteopphold, lagring og fritidsaktiviteter. Nærheten til sjø og naust gir eiendommen attraktive kvaliteter for fritidsbruk og tilgang til båtliv og rekreasjon i kystmiljøet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som grunneiendom med et beregnet tomteareal på ca. 1 097 m². Hjemmelshavere er Trude Eldnes Johansen og Truls Eldnes Johansen med 1/2 ideell andel hver.

Det er tinglyst en eldre erklæring fra 1952 med bestemmelser om bruk av eiendommen, herunder forbud mot næringsvirksomhet. Videre er det tinglyst en rettighet til fordel for Øksningan Vannverk AL knyttet til leieavtale.

I forbindelse med salg er det tinglyst pant til fordel for EiendomsMegler 1 Nord-Norge AS samt en disposisjonsbegrensning som innebærer at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Dette er vanlige heftelser knyttet til pågående salgsoppdrag og forventes slettet eller håndtert i forbindelse med eierskifte.

Det er ikke registrert andre forhold i den fremlagte grunnboksutskriften som vurderes å ha vesentlig betydning for normal bruk av eiendommen som fritidsbolig.

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
201 320	2025	Opplyst av eier

Formuesverdi	År	Kommentar
60 396	2025	Opplyst av eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	9161408/36	Fullverdi	4 105 000	7 113

Kommentar
Oppgitt av eier.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår	Kommentar
1981	Datostempling på en tegning

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Boden er oppført på punktfundamenter med bærende konstruksjoner av tre. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med trepanel. Taket er utført som trekonstruksjon med skrå takform og taktekking tilpasset bygningens alder og bruk.

Bygningen har et bruksareal på ca. 28 m² og fremstår opprinnelig oppført som bod- og lagerbygning. Deler av bygningen er senere innredet og isolert, og ser ut til å ha vært benyttet som hobbyrom eller oppholdsareal av enklere karakter. Øvrige deler fremstår som tradisjonelt uisolert bodareal.

Bygningen har gjennomgående eldre standard og bærer preg av alder, bruk og manglende modernisering. Det må påregnes vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider for å opprettholde funksjon og teknisk standard. Boden vurderes likevel å ha en funksjonell anvendelse som lager-, hobby- og oppbevaringsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Naust



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Naustet er fundamentert på punktfundamenter av betong og oppført med bærende trekonstruksjoner. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon kledd med trepanel, og taket er tekket med stålplater. Bygningen har port i front som gir enkel adkomst for lagring av båt og utstyr, samt egen dør på baksiden.

Naustet er oppført over to plan med lager- og oppbevaringsarealer både på hovedplan og loft. Konstruksjonen bærer preg av alder og langvarig bruk, og det er registrert en del skjevheter i bygningen. Det foreligger et betydelig vedlikeholds- og moderniseringsbehov, og det må påregnes løpende oppgraderinger for å opprettholde bygningens funksjon og tekniske standard.

Til tross for vedlikeholdsbehovet fremstår naustet som funksjonelt for sitt formål og utgjør et nyttig tilleggsbygg med gode oppbevaringsmuligheter i tilknytning til eiendommen og sjøen

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øksningsveien 362 , 8850 HERØY
Gnr 7 - Bnr 93
1818 HERØY (NORDLAND)

Verity AS
Edvinvegen 2
8664 MOSJØEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Johansen, Trude Eldnes
06.07.2026
Signed bankID

Johansen, Truls Eldnes
06.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Truls Eldnes Johansen

Trude Eldnes Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2003
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øksningsveien 362
8850 Herøy

1818-7/93/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: De to store vinduene på stue/kjøkken har blitt byttet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Noen små vindu (et på stue og et på soverom i 2.etg) har kondens. Noen av de mindre vinduene (blant annet i gang/trapperom) er gamle.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt satt inn ny vedovn i stue.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Det er laget en liten platting (som ikke trenger godkjenning) ved inngangsparti i 2019.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Boligen har egen septiktank og er påkoblet det kommunale vann-nettet.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

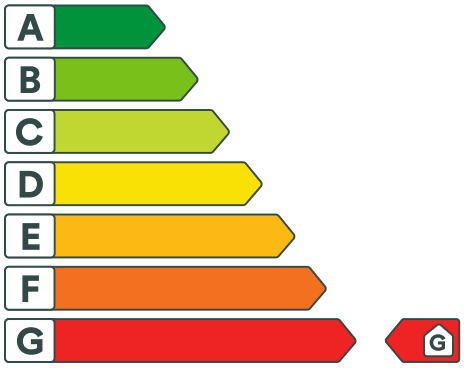
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Øksningsveien 362, 8850 HERØY**	
Dato for energimerking **14.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321496**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187745896**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **467,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **520,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 941 kWh**



Øksningsveien 362, 8850 HERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Øksningsveien 362, 8850 HERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
8840 Øksningan		7	3	8

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Skifting vinduer	Bolig	13.09.84	dato 26.01.84 sak 10/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jentoft Johansen	8840 Øksningan	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kolbjørn Larsen	8840 Øksningan	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Herøyholmen den 13.09.84

for Arnt Isaksen
bygningssjefen

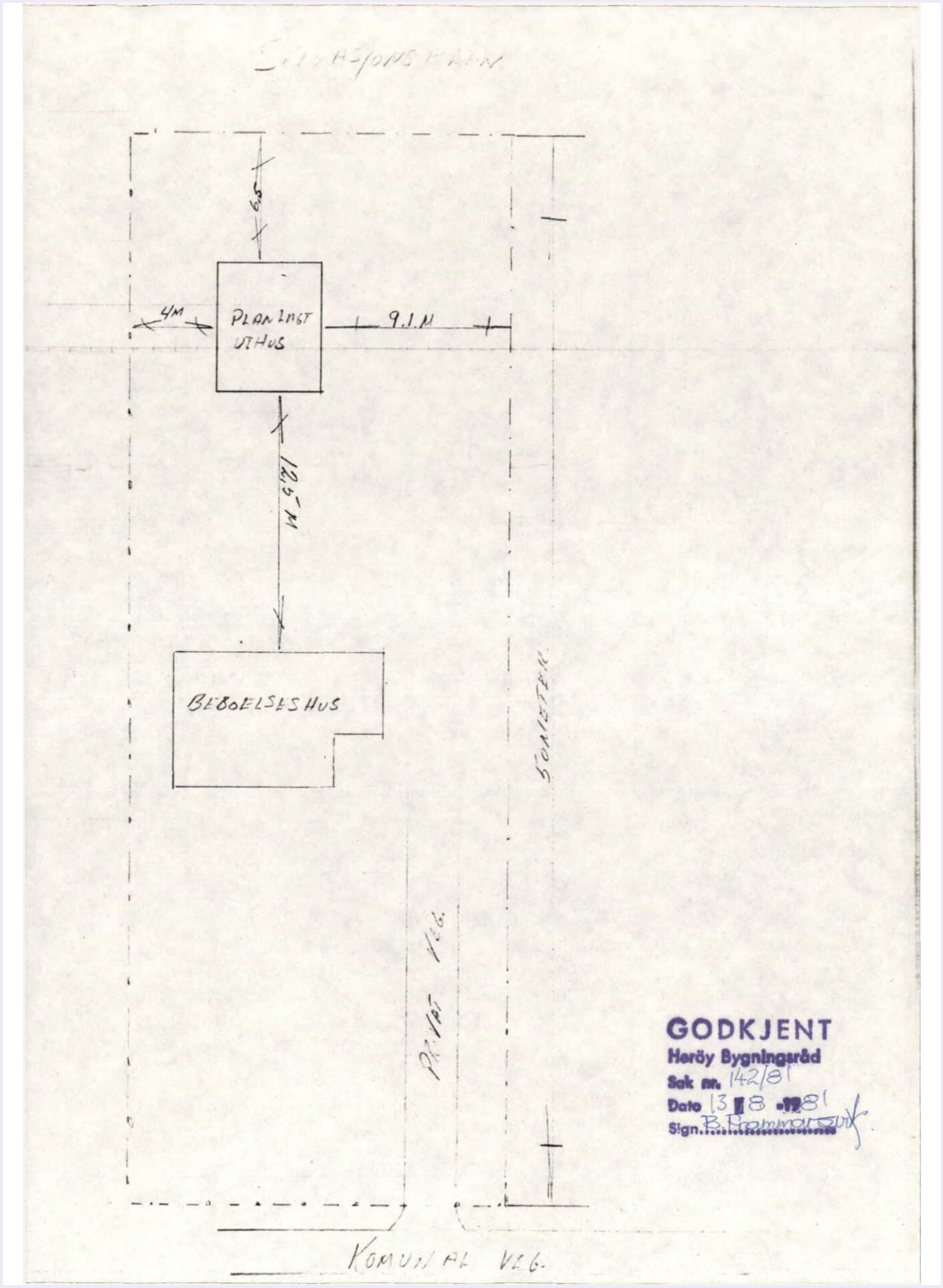
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [x] sosialkontoret, her
- [ ]

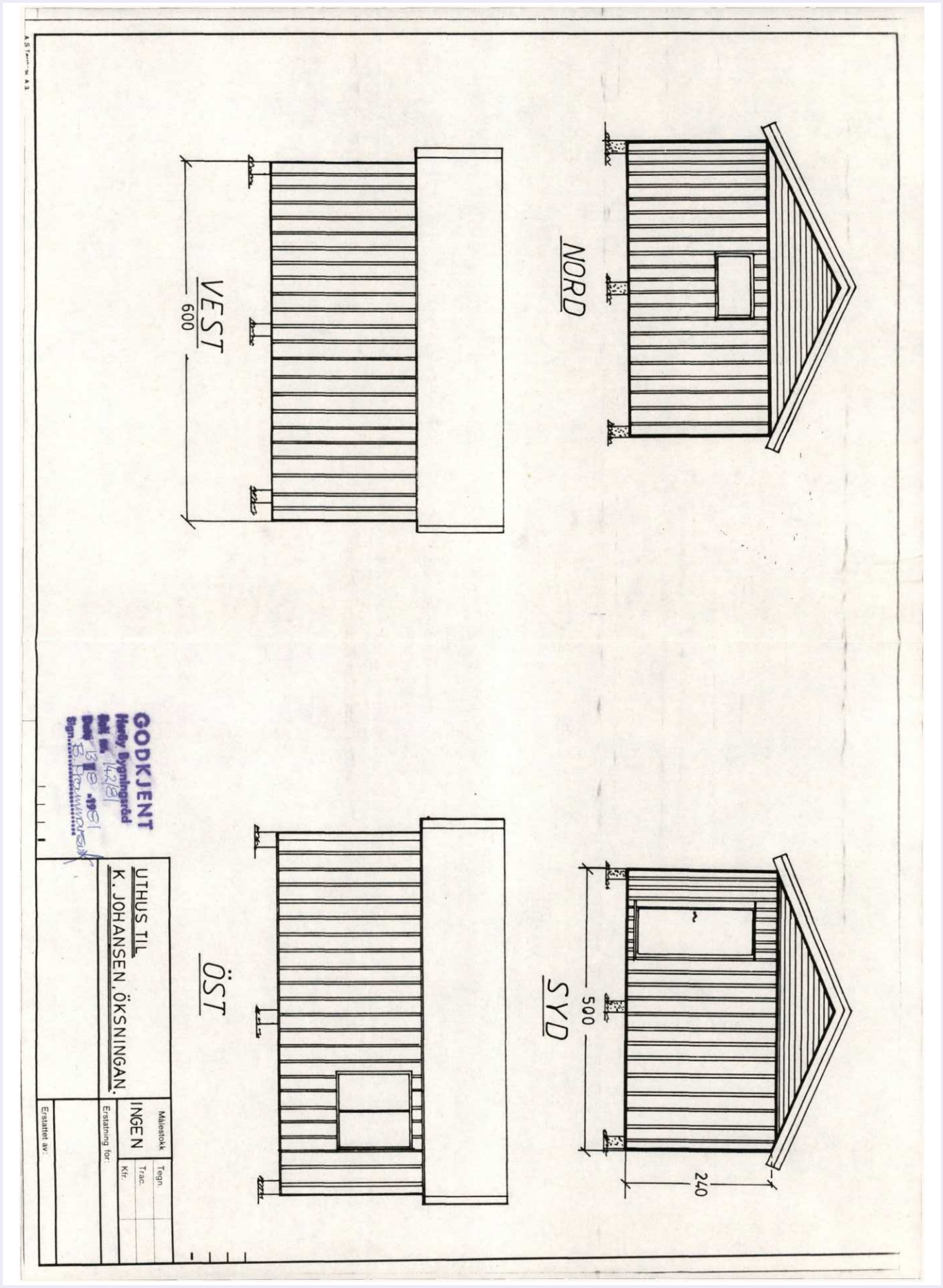
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg


6.5
4M
PLANLAGT UTHUS
9.1 M
12.5 M
BEBOELSESHUS
SOMLETEIG
PRIVAT VEG
KOMMUNAL VEG
GODKJENT
Herøy Bygningsråd
Sak nr. 142/81
Dato 13 8 1981
Sign.

Vedlegg


NORD
VEST
600
SYD
500
240
ÖST
GODKJENT
UTHUS TIL
K. JOHANSEN, ÖKSNINGAN.
INGEN
Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Herøy kommune: Grunneiendom 1818-7/93

Norkart
Utskriftsdato: 28.06.2026 11:07

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1096.6
Etablert dato	22.03.2005	Historisk oppgitt areal	1097
Oppdatert dato	13.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	16.04.2012 16.04.2012	 Sentralpunkt flyttet		7/93
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	13.12.2010 13.12.2010			Mnrmangler, 7/3, 7/93, 7/114
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.11.2010 25.11.2010	jnr.23/2007 949	Tinglyst 21.12.2010	7/3 (-214,7), 7/114 (214,7) Mnrmangler, 7/93
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	18.06.2010 25.11.2010	jnr.23/2007		Mnrmangler, 7/3, 7/93
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.03.2005			7/3 (-1097), 7/93 (1097)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7322798.57	374227.57	0	Nei	168.9	
Eiendomsteig	7322874.7	374069.3		Ja	927.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Grenseveien 61C 0663 OSLO	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sigurd Hoels vei 7 0655 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øksningsveien 362

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8850 HERØY	Kirkesogn	10040201 Herøy
Grunnkrets	109 Ytre Øksningen	Tettsted	
Valgkrets	6 Øksningan		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Herøy kommune: Grunneiendom 1818-7/93

Norkart
Utskriftsdato: 28.06.2026 11:07

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187745896		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	187745888		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
3	187745926		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 187745896: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	85
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	85
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	60
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øksningsveien 362	H0101	7/93	85	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	55	55	0	0	0

2: Bygning 187745888: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		30.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/93	-	-	-	-	-

3: Bygning 187745926: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

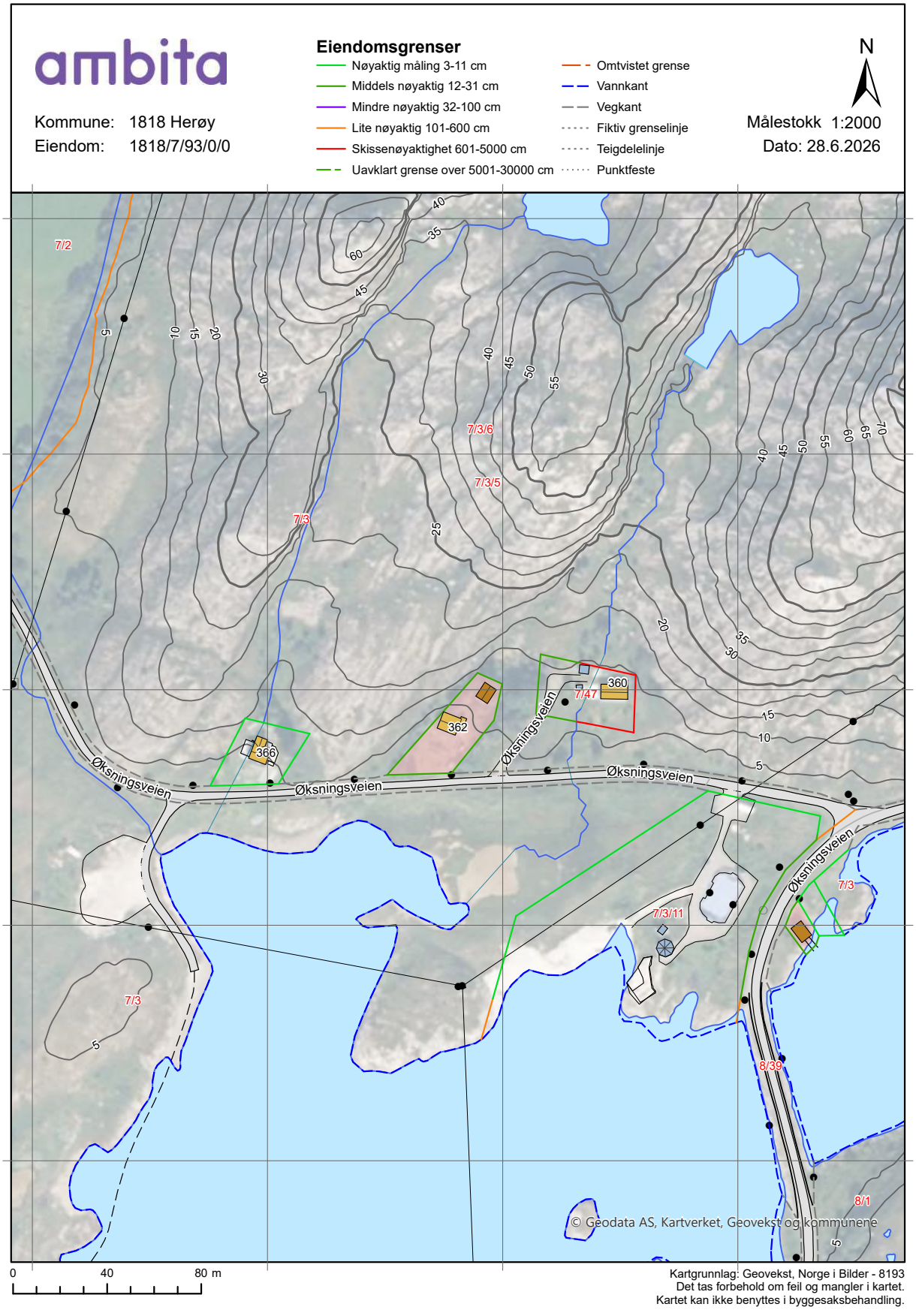
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

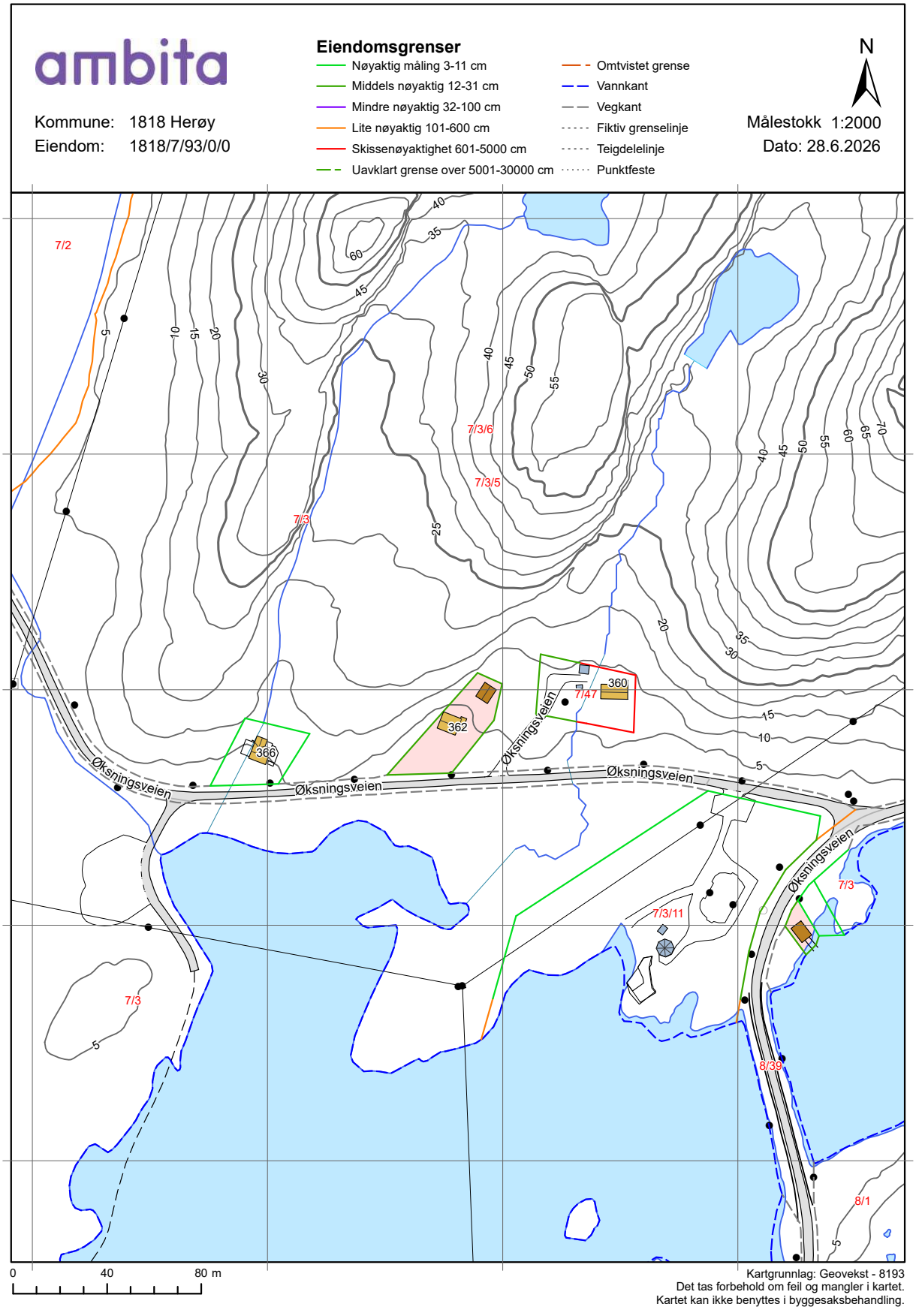
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/93	-	-	-	-	-


ambita
Kommune: 1818 Herøy
Eiendom: 1818/7/93/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 28.6.2026
7/2
7/3/6
7/3/5
7/3
7/47
360
362
366
Øksningsveien
7/3/11
8/39
8/1
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


ambita
Kommune: 1818 Herøy
Eiendom: 1818/7/93/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 28.6.2026
7/2
7/3/6
7/3/5
7/3
7/47
7/3/11
8/39
8/1
360
362
366
Øksningsveien
0
40
80 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg


Tegnforklaring
Adressepunkt
K Kulturminne - punkt
N Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

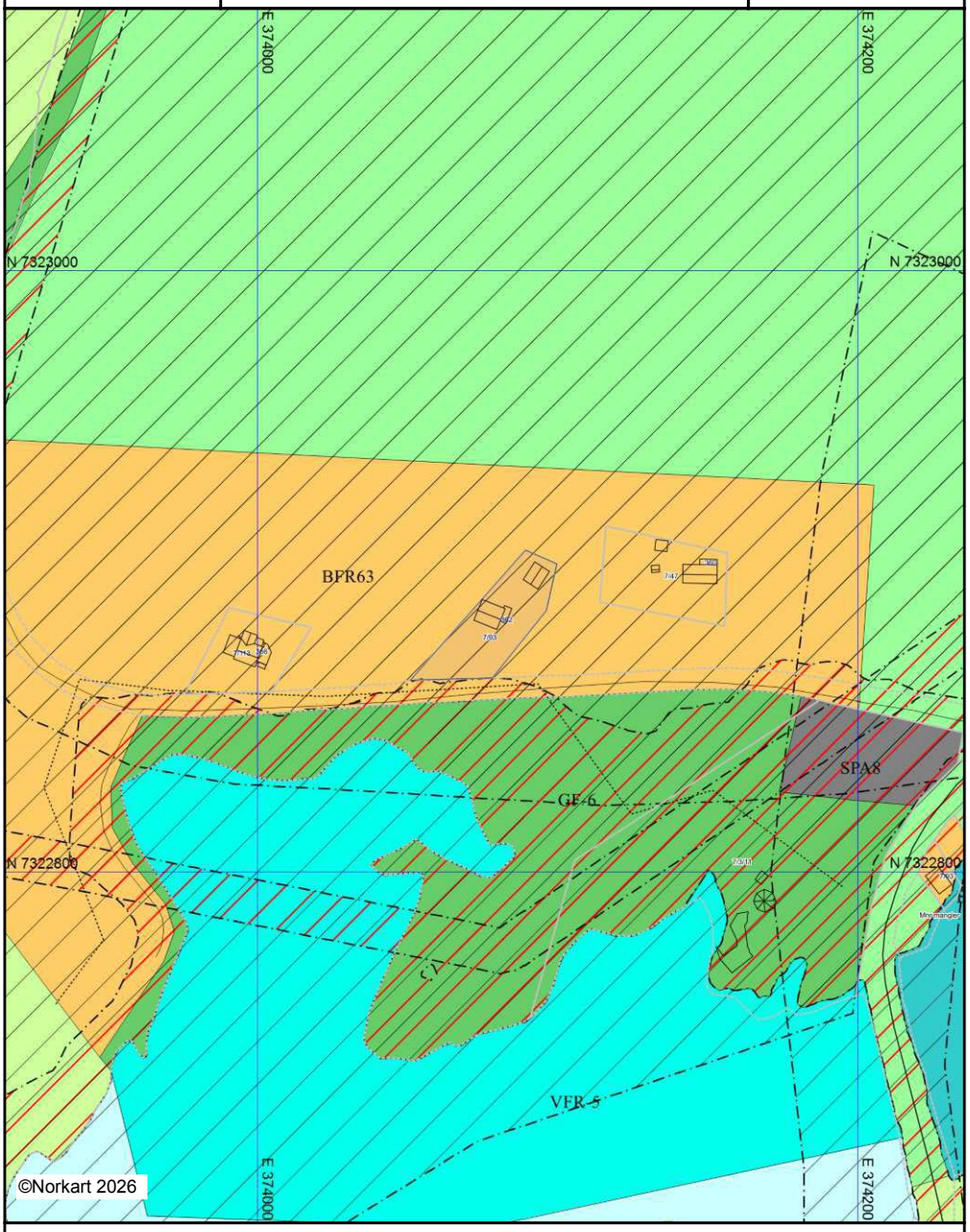
Herøy kommune

Kommuneplan

Eiendom: 7/93
Adresse: Øksningsveien 362
Utskriftsdato: 28.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



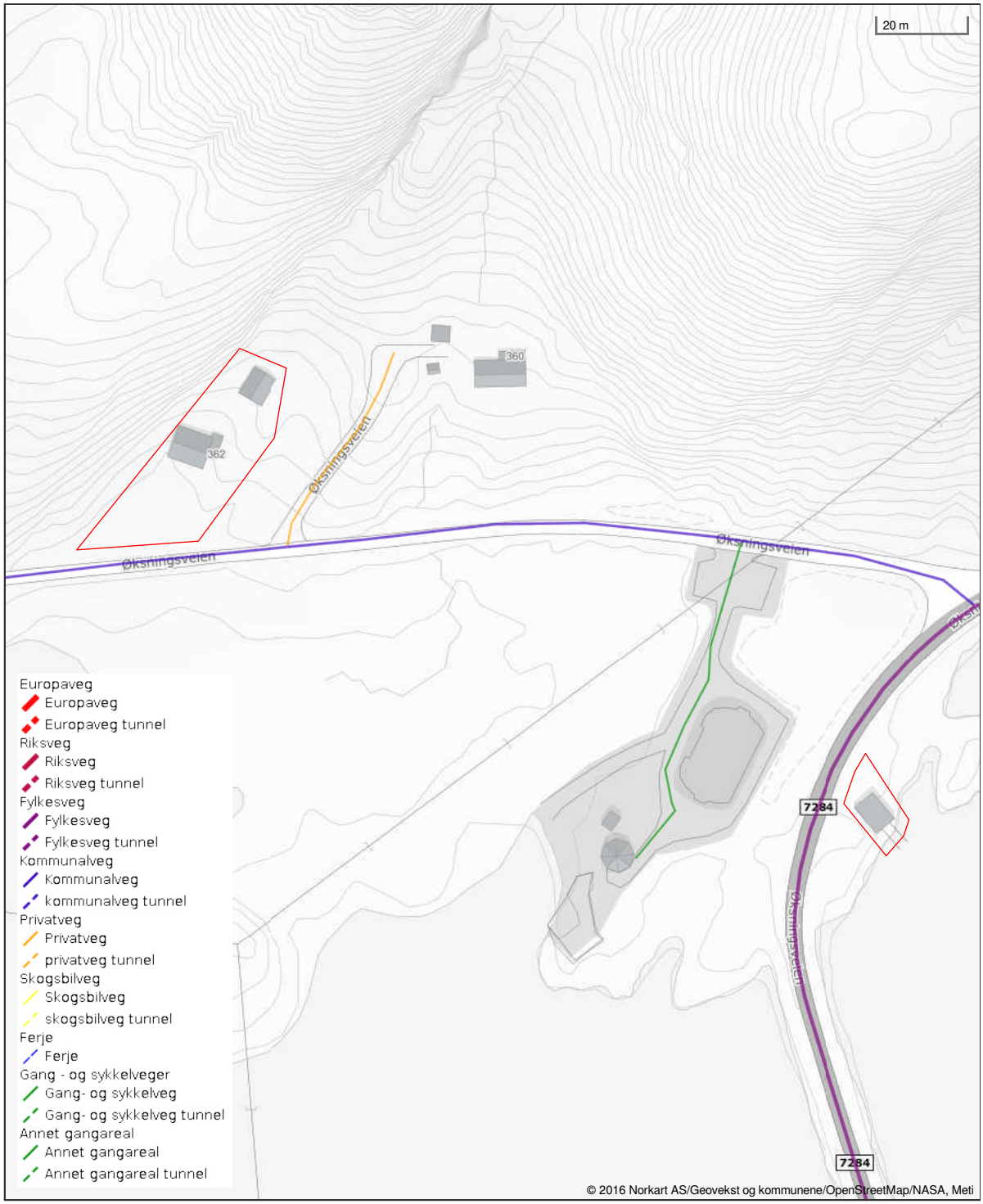
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 28.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1818 - 7/93//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 1818 Herøy

TINGLYST 31 MARS 2005 ALSTAHAUG TINGRETT DAGBOKNR.: 1094

J.nr.: 5/2003

Målebrev nr.: 669

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	7	93	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	1097.3		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	13.07.2004
Rekvirent	Dagmar Løkke Forseth den. 10.02.2003
Bestyrer	Odd Sommersel
Forretning	Kart og Delingsforretning over fritidseiendom. Fradeles eiendommen gnr.7 bnr.3. Teig 1 erstatter festetomt gnr.7 bnr.3 fnr.8 som slettes. Eiendommen består av to teiger,en fritidshusteig(1) og en sjøhusteig(2). Arealoppgave: Teig 1 = 928,6 kvm. Teig 2 = 168,7 kvm. Avgrenset sjøgrunn medfølger utenfor teig 2. Teig 1 og Teig 2 er tegnet på separate målebrevskart. Målebrevet har herav 3 sider.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Herøy	22.03.2005	Roy Nilsen	Odd Sommersel Odd Sommersel

GAB

Registreringsstempel: REGISTRERT I GAB 22 MARS 2005 HERØY KOMMUNE - OPPMÅLINGSAVD. JOURNALNR.: 9/05 SIGN.: AK

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 1094 Tinglyst: 31.03.2005 Emb. 071
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
7	93	Teig 1

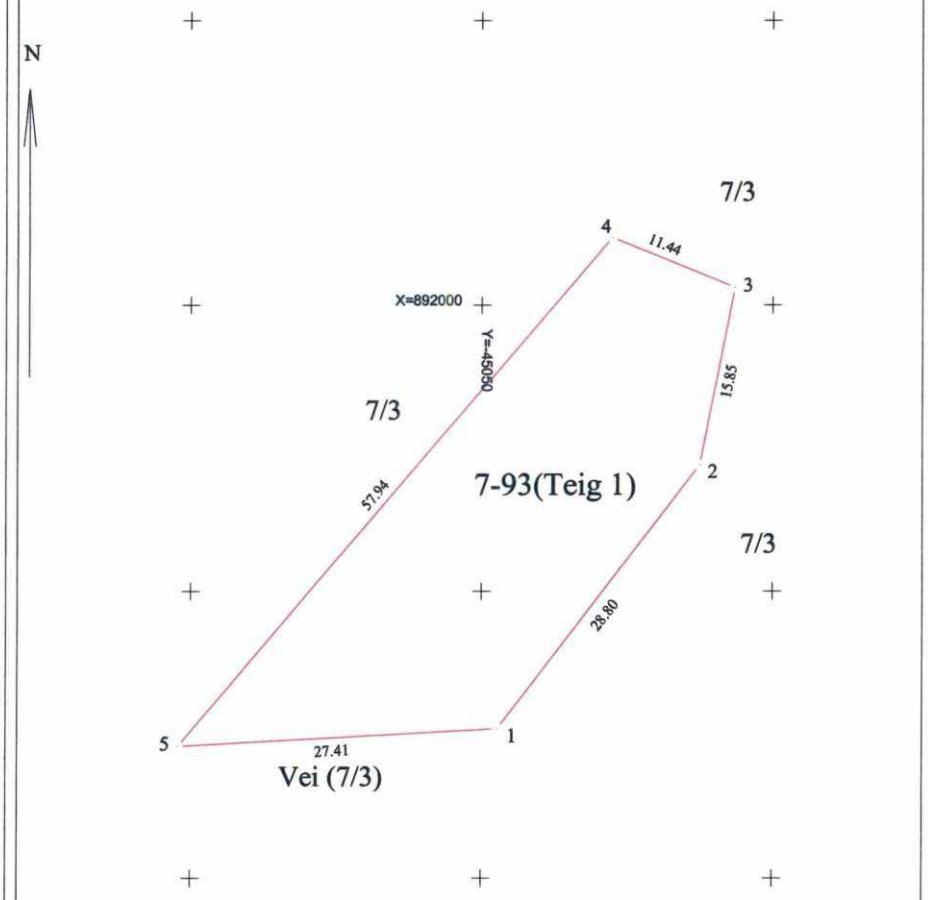
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 891984	Y -45052	Z

Kartblad	X	Landsnett
DF186-1-16		

Målestokk	Areal
1:500	928.6 M²

Jnr	Målebrev nr
5/2003	669



Grensemerkene er laget av aluminium og i hodet (flatt på to sider) er det innslått nummer i samsvar med målebrevet.

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Off.gkj.grmr. i jord	891963.02	-45048.64	27.41	
5	Off.gkj.grmr. i jord	891961.50	-45076.01	57.94	
4	Gkj.grmrk. i fjell	892005.91	-45038.79	11.44	
3	Gkj.grmrk. i fjell	892001.54	-45028.22	15.85	
2	Off.gkj.grmr. i jord	891985.97	-45031.24	28.80	

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
7	93	Teig 2

MÅLEBREVKART

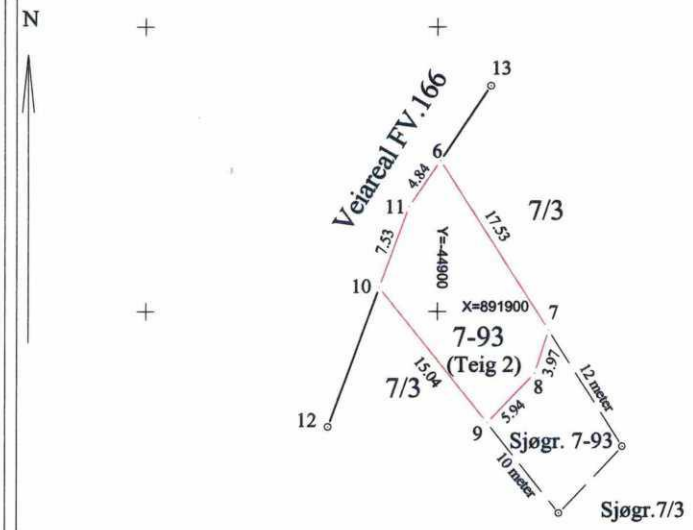
Representasjonspunkt		
X 891902	Y -44898	Z

Jnr
5/2003

Kartblad		Landmett
DF186-1-16	X	

Målebrev nr
669

Målestokk	Areal
1:500	168.7 M²



For punktene 6,7,9,11 og 13 er det benyttet
små bolter med nummerering på rund skive.
Pkt. 10,12 og 13 er standard grensemerker i jord.

Pkt 11,12,13 tilsvarer vegv. nr. 726,724 og 728.

Avgrensing av sjøgrunn : 10 meter ut fra pkt. 9.
12 meter ut fra pkt. 7.

Avgrensingen er tegnet med stiplet strek.

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
6	Gkj.grmrk. i fjell	891913.21	-44899.75	17.53	
7	Gkj.grmrk. i fjell	891898.35	-44890.46	3.97	
8	Grensepunkt (gen.)	891894.56	-44891.63	5.94	
9	Gkj.grmrk. i fjell	891890.24	-44895.71	15.04	
10	Off.gkj.grmr. i jord	891902.09	-44904.98	7.53	
11	Gkj.grmrk. i fjell	891909.17	-44902.42	4.84	

Vesta/Geonor

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4173/71
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 09:30

Vedlegg til dagbok nr. 4173/75

Alstahaug sorenskriverembede

G R U N N E I E R - E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere og brukere av de nedenfor nevnte eiendommer i Herøy kommune, Nordland fylke, overtar uten godtgjørelse følgende forpliktelser som blir bindende for enhver senere eier eller bruker og som blir hvilende på eiendommen som en vedvarende heftelse:

1. Vi samtykker i at vannverket, i den utstrekning det er nødvendig, gis de for anlegget, dets utførelse, vedlikehold, drift og eventuell senere ombygging og utbygging fornødne grunnrettigheter, heri innbefattet rett til graving, sprengning og transport.
2. Vannverket har fri adgang til å benytte naturgitte byggematerialer, fjell, stein, jord, sand og grus i umiddelbar nærhet langs grøftetrase og er forpliktet til opprydding og planering på og ved siden av grøft etter at arbeidet er avsluttet. Borttransport av overskuddsmasse kan eventuelt utføres av vedkommende grunneier. Ethvert uttak av masse utenfor det område som er fastsatt i avsnittet ovenfor, må avtales med vedkommende eier.
3. Vannverket er ansvarlig for enhver skade på våre eiendommer, bygninger, løsøre, gårdsbruk, fiskerier og annen næring som følge av anleggets utførelse og senere drift, heri medtatt skader som følge av rørbrudd.
4. Vi forplikter oss til ikke å utøve noen slags virksomhet på vår eiendomsom kan være til skade for anlegget, eller til uten vannverkets samtykke å la være å oppføre byggverk over selve ledningsgrøften samt til enhver tid å gi rette vedkommende adgang til oppgraving m.v. for nødvendig ettersyn, vedlikehold eller ombygging.
5. Vi forplikter oss til ikke å legge hindringer i vegen for bruk av vannet, samt rette oss etter det reglement som måtte bli fastsatt for vannverkets tilsynsmann og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
6. Denne erklæring blir å tinglyse for vannverkets regning.

Øksningan, den 30. juli 1975.

For Øksningan Vannverk A/L

Karl Garsen Halfdan Pedersen

Bruksnavn	Gnr.	Brnr.	Underskrift signert
Øksningan	8	1	For Kathrinka Kilvær: Laila Kilvær
Øksningan Uffa	7	3	Anna Løkke Johnsen
"Kleivan"	7.	6.	Halfdan Pedersen.
Fagernes	7	4-8	John Dahl
Fagernes Øvr	7.	14.	Eivin Dahl.
Fagerli.	7	9.	Arne Olsen
Solbakken	7	21	Arnolf Lødahl
Øksningan	7	5	Pauli Gulbrandsen
Lian	7	7	Kirkhus Hansen
Sørvågen	8	6	Karl Skagen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/4173/71
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 09:30

Bruksnavn	Gnr.	Bnr.	Underskrift signert.
Wågen	8	5	Hilmar Pedersen
Finbog	8	9	Stein Finbog
Flatvad	8	7	Olav Edvardsen
Solvik	7	13	Ole Reismann Astrid Lindseth
Vågen	7	2	Arild Hofstad
Skarbergvik	7	25	Einar & Terje Paulsen
Skarbergvik	7	3	Arild Pettersen
Skeningen Ytre	7	1	Hamrod Hermansen
Skeningen Ytre	7	22	Sigbert Nilsen
Gjeva Holmen	4	65	Reidar Færøy Jenny Færøy
Færøy	4	64	Sigrid Lundestad
Færøy	4	67	Gunnvor Lundestad

7/25
Tatt av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/1152/71
Attesteringstidspunkt 2026-06-29 09:30

Bürkodekl.

Avskrift av dagbok nr 1152/1952
Vedlegg til
... sorenskriverembede

Festebrevbrakt.

Undertegnede Asbjørn Nilsen Gårdseier Ihlen, eier av gården Øfsmingen i Ådal, gnr 7, bnr 3, bortfester herved til Juliane Finbog og hustru Aagot Finbog paa disses levetid en bygge-laut paa 5 dekar + sjøtaut. Tomtedel er opgaadet av domerhet.

Betingelserne for festerem:

1. Festeren skaar i årlig avgift Kr 12.- tolv kroner som betales i oktober.
2. Festeren har rett til de nødvendige veier til og fra de festede tomter.
3. Festeren skal ha rett til aa grave bræm på eiendommens grunn, for tilfelle av at vand ikke findes paa den festede tomt.
4. Festeren med besørge tomten forsvarlig inngjerdet.
5. Naalulge der paahviler hjemmelen av Juni-Årich og Bürkodbrevet skal:
   a) Tomten ikke kunne forlanges nydyrket.
   b) Årsavgiften ikke kunne forhøies.
   c) Bygsmen eller hans mann for tilfelle festeledighet vare herefter gitt tilbud om ny feste paa de oprindelige vilkår for den gjenværende del av festets tilbakelevingstid. Dersom paa festerens hus rett til tilbud ikke utløp aa innløse tomten efter dens verdi paa innløsningstiden, forsaavidt ikke eieren vil avstaa de bygninger som er oppført paa tomten efter lovlig skjøn og bekvemmes forøvrig til lovens § 36 - 2dre pkt. cursiv og innskrenkes § 17.
   f) Festeren har ingen rett til aa drive

handel eller anden virksomhet
som skader grunneiern.
7 Tiden maa ikke ha hvile.
Øksnungen 8/1-1952

Samboerfester.
Astrid Ribsgård Løkke
Paal Løkke

Samfester:
Jakob Tinbog

Vi bekrefter herved at saavel fester
som samboerfester egenhendig har un-
derskrevet denne kaubrabrev og at un-
derskrivene er over 21. aar.

Anna Jakobsen
Sverre Jakobsen

Dok. nr. 1152/1952 dagbokført 10/6 - 14. 13/6. 52.
Alstahaug sorenskriverembede
Hansen.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21 **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260031 / Rikard Myrvang, tlf. 915 97 036
Øksningsveien 362, 8850 Herøy
Gnr. 7, Bnr. 93, Herøy (n.) kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 13260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.08.2026

Rikard Myrvang
Eiendomsmegler

915 97 036
rikard.myrvang@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Sandnessjøen
Torolv Kveldulvsons gate 29, 8800 Sandnessjøen

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no