



Velkommen til

Åsveien 20
8982 Vega

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsveien 20
8982 Vega

Enebolig med stor tomt og potensial | Garasje og separat uthus | Sentralt på Gladstad

Her presenteres en enebolig med en stor, eiet tomt på ca. 2,2 mål sentralt på Gladstad, Vega. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig område med gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Tomten er flott opparbeidet med plen, frukttrær, grønnsakshage og et drivhus. Hovedetasjen har en praktisk planløsning med stue, kjøkken, bad og tre soverom. Stuen er utstyrt med både vedovn og varmepumpe, og fra ett av soverommene er det utgang til en balkong. I tillegg finnes flere terrasser og uteplasser rundt boligen. Underetasjen inneholder blant annet vaskerom og flere boder som sikrer rikelig med lagringsplass. På tomten står også en romslig garasje med motorstyrt port og et praktisk uthus. Boligen er fra 1970 og har et generelt behov for renovering.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 900 000
Omkostninger	kr	48 590
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 590
BRA/BRA-i		196 m² / 149 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1970
Tomt		2 249 m² eiet tomt
Energimerke		D

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!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åsveien 20, 8982 Vega

Registerbetegnelse
Gnr. 38, Bnr. 228, Vega kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 900 000,-
Omkostninger	kr	48 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 948 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 965 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 47 500,-

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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 48 590,- 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 7 326,- pr. år 2026
Avgiftene er fordelt på følgende poster:
Vann: kr 1 196,- + 11,96 kr/m3
Avløp: kr 1 794,- + 23,92 kr/m3
Branntilsyn/feiing: kr 895,-
Eiendomsskatt: kr 3 441,-

I tillegg kommer renovasjon fra SHMIL: kr 2 375,- pr. år i 2026. Det gjøres oppmerksom på at satsen gjelder for fritidsrenovasjon. Ordinært abonnement for helårsbolig ligger ofte på over det dobbelte.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. De kommunale avgiftene betales over 2 terminer. Avgiftene fra SHMIL betales over 6 terminer.

Andre faste kostnader
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: 149 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 196 m²
TBA: 35 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
Enebolig

Parkering
På egen tomt er det garasje med motorstyrt port og asfaltert parkering.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 249 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 09.07.2026 av VEGA kommune.

Eiendommen er en eiet tomt. Grensene er dels nøyaktige og dels mindre nøyaktige, og arealet kan derfor avvike noe fra det oppgitte.

Opparbeidet tomt med plen, asfaltert parkering, drivhus, bed, busker og trær.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering:
Ukjent type drenering/fuktsikring men det er opplyst at det ved inngang er forbedret noe drenering og ny grunnmursplast. Usikkert omfang og dybde.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer som lecablokk fra byggeår. Nederste del mot fjell er støt mur. Ukjent bankett. Muren er pusset på utsiden.

Forstøtningsmurer:
Støttemur av betong og naturstein mot parkering.

Terrengforhold:
Noen partier med lite fall fra murer ved inngangsfasade.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Fo enebolig ca. 1970 ifølge kommunen. Tilbygd i 1989 ifølge selger. For garasje ca. 1969, ombygd i 1983 ifølge selger. For uthus ca. 1983 ifølge byggetillatelse.

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 88 m²: Stue, kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, gang og vindfang.

Sokkel
BRA-i 61 m²: Soverom, bod, kryperom, vaskerom, gang, trapperom, kjellerstue og bod 2.

Eiendommen har terrasse- og balkongareal på totalt 35 m², som inkluderer utkraget balkong utenfor soverom, takterrasse over kjellerstue (opplyst etablert ca. 1989) og treplatter på bakken. I tillegg er det en frittstående garasje på 22 m² (BRA-e) og et uthus på 25 m² (BRA-e) som inneholder to boder.

Høyde i tilbygg i kjellerstue er målt til ca. 197 cm. Deler av kjellerstuen har i tillegg opphevet gulv som medfører at ikke hele rommet har målbart areal.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger, revidert 18.12.1967. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Innredning av rom som i byggetegningene er merket "ikke utgravd", til kjellerstue. Det bemerkes at det er lite lysflate i forhold til gulvareal, og takhøyden i tilbygget i kjellerstuen er ca. 197 cm.
- Innredning av bod til soverom i sokkel.
- Etablering av vaskerom i et rom opprinnelig angitt som bod/disponibelt rom i sokkel.
- Tilbygg i form av tak over begge innganger og utvidet altan/takterrasse (opplyst byggeår 1989) er ikke inntegnet på byggemeldte tegninger.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, fasadeendringer og tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1970 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i heltre eik med profilerte fronter og laminat benkeplate fra 2003. Innredningen er organisert i vinkel med god benkeplass. Utstyrt med oppvaskkum i metall, fliser på vegg bak benkeplate og integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avkast over tak.

Bad 1. etasje:
Flislagt gulv med lavvolt gulvvarme lagt ved overflaterenovering ca. 1998/1999. Baderomsplater på vegger. Innredet med baderomsinnredning, dusjvegger, toalett og servant. Nedsenket dusjnisje på ca. 10 mm. Vindu i våtsone. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom sokkel:
Flislagt gulv med varmekabler lagt ca. 2002. Malte plater på vegger med gulvlist i tre. Innredet med utslagsvask, toalett og opplegg/tilkobling for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Varierende gulvtyper, herunder flis, laminat, belegg og parkett. Nytt gulv i stue fra 2003. Flisgulv med lavvolt gulvvarme på bad i 1. etasje fra ca. 1998/1999. Flisgulv med varmekabler i vaskerom i sokkel fra ca. 2002.
Vegger: Trepanel og malte plater på hovedplan. Pusset lecablokk i sokkel. Baderomsplater på bad. Malte plater med gulvlist i tre på vaskerom.
Himling: Slette himlinger, himlinger med profil og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Pipe som pusset teglsteinspipe fra byggeår. Ved/oljeovn i stue tilknyttet pipa. Olje er ikke tilkoblet ovnen per i dag.

Innvendige trapper:
Trapper i malt tre. Utvendig trapp mellom etasjene i betong/støpt utførelse.

Innvendige dører:
Profilerte malte innerdører fra byggeår.

Krypkjeller:
Krypekjeller innenfor kjellerstuen med adkomst via dør. Varmtvannsberederen og feieluke er plassert her. Det er fjell i dagen og noe støpt gulv i krypekjelleren.

Vannledninger:
Kobberrør fra 1989.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør av ukjent type. Det er observert noe grå plast fra hovedplan til kjeller. Ukjent rørtype i grunnen. Det er påvist skader eller utettheter på rørskjøt fra kjøkken.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes. Elektrisk avtrekksvifte i vegg på bad. Kjøkkenventilator med avkast over tak.

Varmtvannstank:
Bereder på ca. 200 liter plassert i krypekjeller, produksjonsår 1987.

Elektrisk anlegg:
Eldre sikringsskap fra 1970, oppgradert med automatsikringer i 2000.

Branntekniske forhold:
Det er brannvarslere og brannslukkere i boligen. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er utført arbeid av ufaglært og det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i bod, kryperom og bod 2 i sokkel. Kaldloft/krypeloft med gangvei på deler av loftet. Frittstående garasje på ca. 22 m² med støpt dekke, bindingsverk, treport med motorstyring og tredør. Frittstående uthus/lager på ca. 25 m² fra 1983 med støpt gulv, bindingsverk, metalltak og to boder.

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 - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er store lekkasjer på takrenner. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for vinduer i mur, og det mangler underbeslag på vinduer. Vinduene er mer enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet, med risiko for trekk, varmetap og fuktinntrengning.
- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Terrassen er bygget ca. 1989. Det er ingen ventilering eller lufting av terrasse/tak over kjellerstue, og konstruksjonsoppbyggingen er usikker. Det er mindre skader på balkongen, både innfesting mot vegg og hjørne. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Eldre tettesjikt har økt risiko

for svikt med fare for lekkasjer og fuktskader.
- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist forhøyet fuktnivå i gulv rett utenfor dusjsone. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- Sokkel Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Det er påvist skader eller utettheter på rørskjøt fra kjøkken. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Taktekking: Det er påvist at taktekkingen er rustskadet. Det er ufagmessig utførelse av tak over inngang; shingeltaket er festet med skruer og er ikke fagmessig tettet mot vindsperre på boligen. Ufagmessig montert taktekke og beslag gir økt sjanse for lekkasjer.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er usikkert om det er fagmessig tetting på oversiden av undertaket. Ved befaring var det tørt på påviste steder, men undertak og gjennomføringer kan med fordel utbedres og tettes bedre.
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen på flere steder, samt oppsprukket og værslitt kledning. Det er påvist punktvise skader og manglende puss på kjellervegger. Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det er påvist manglende gnagesikring. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg i tilliggende kledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon.
- Utvendig - Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, slik som beslag/tetting under dører. Det er påvist at dør på soverom er vanskelig å åpne og lukke.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det er enkelte nivåforskjeller på flisgulv i vaskerom i sokkel og stedvis noen mindre skader i gulvoverflater.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad/skader, slik som plateskjøter i himling.
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell over 30 mm. Planheten anbefales rettet opp ved renovering av gulvene.
- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i mur/fjell ved pipe. Det er noe fjell i dagen, og det er mindre merker etter fuktvandring i krypekjeller ved pipe. Det opplyses at det ved store nedbørsmengder kommer noe fukt/vann inn i mur/fjell og renner mot pipe.
- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist skjevheter på enkelte dører/dørkarmer. Enkelte dører må justeres.
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner. Spor etter mus på krypeloft indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk.
- Sokkel Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist avvik i konstruksjonen med skader. Det er påvist råteskadet trelist ved gulv med forhøyde fuktverdier.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring utført i henhold til dagens anbefalinger er eldre enn 30 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i

muren ved utbygget kjellerstue. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren med økt risiko for fuktinntrenging.

Helse, miljø og sikkerhet
- Manglende snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverk balkong/terrasse: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- Ved/oljeovn: Det er forbud mot bruk av fossil parafin til oppvarming i norske boliger fra 1. januar 2020. Så lenge ildstedet er tilkoblet pipe og oljetilførsel, regnes den av feiervesenet som i bruk.
- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Det er enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Egenerklæring er utfylt i begrenset grad da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 1: Tidligere lekkasje i tak på badet er utbedret. Ufaglært arbeid: Rundt år 2000 ble det tettet rundt luftekanal over utvendig tak. Det er også registrert fuktskader på veggplater og vindu ved dusj.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Før 1995 ble badet pusset opp av tidligere eier. Det ble byttet fra linoleum til fliser på gulv. Usikker på om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 4: Lekkasje fra yttertak ved luftekanal over bad. Ufaglært arbeid: Rundt år 2000 ble det tettet rundt luftekanal over utvendig tak.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Utvendig tak på hele huset ble byttet på midten av 1990-tallet. Flere vinduer er byttet de siste 20 år.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid: Både garasje og tilleggsbygninger er satt opp av tidligere eier. Usikker på årstall.

Pkt. 10: Krypkjeller har hatt fukt. Ufaglært arbeid: Rundt 1988 ble det støpt og lagt sluk. Usikker på årstall.

Pkt. 13: Mus på kvisten. Det er satt opp musefeller som regelmessig tømmes. Ufaglært arbeid utført i 2020.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Vannrør ble skiftet til kobberrør i 1989.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Rundt år 2000 ble det lagt inn ny kurs for oppvaskmaskin og skiftet til automatsikringer. Ny strømmåler ble satt inn før 2018.

Pkt. 26: Kjellerstue er bygget ut med en terrasse på toppen. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Kjelleretasjen ble innredet noen år etter at huset ble bygd. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekke som metallplater med taksteindprofil. Nytt metalltak på boligen i 1993. Taket er besiktiget fra bakken. Takkonstruksjonen er av w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er gangvei på deler av krypeloftet, mens noen deler har lav høyde og er inspisert fra loftsluke. Undertak av sutakplater er synlig fra krypeloft.

Nedløp og beslag:
Takrenner i plast med nedløpsrør i plast. Pipebeslag og luftehatter i metall.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger på hovedplan som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning. Yttervegger i sokkelen som pusset lecablokk.

Vinduer:
Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass fra 1988, 2009 og 2012. Vinduer som malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Dører:
Ytterdør med sidefelt i teak fra byggeår. Kjellerdør i malt tre, fra ca. 2019. Terrassedører i teak med glass, fra byggeår. Balkongdør i stue fra ca. 1989.

Balkonger/terrasser:
Balkong utenfor soverom som utkraget balkong med rekkverk i tre. Takterrasse over kjellerstue er etablert ca. 1989. Det er opplyst at det er metallplater som bæring med påstøp oppå. Spillblikk for takrenner er innstøpt i dekket. Ingen kjent membran på terrassen. Treplatter på bakken nedenfor takterrassen. Rekkverk i tre. Terrasse- og balkongareal (TBA) er 35 m².

Utvendige trapper:
Utvendig trapp mellom etasjene i betong/støpt utførelse.

Garasje:
Garasje oppført i 1969, ombygd og renovert i 1983. Oppført med støpt dekke med leca blokk som oppkant. Bindingsverksvegger med stående og liggende kledning. Taksperrer i tre med metallplater som taktekke. Innvendig kledt plast for å minske kondens fra takplater. Det er opplyst at det i ett av hjørnene i garasjemuren kan komme inn noe fukt. Dør og garasjeport i tre. Motorstyring på garasjeport.

Uthus:
Uthus oppført i 1983 med bindingsverk og taksperrer i tre. Taktekke som metallplater, ikke undertak. Stående og liggende kledning og plassbygde dører i tre. Støpt gulv. Stedvis innvendig kledning, men usikker/ikke fagmessig utførelse.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og tiltalende beliggenhet i Åsveien på Gladstad, som er kommunesenteret på Vega. Her bor du i et veletablert og barnevennlig boligstrøk med grønne, åpne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alle sentrumsfunksjoner. Boligen ligger tilbaketrukket i rolige omgivelser, og den store, opparbeidede hagen med drivhus og plen skaper en fin og uforstyrret ramme rundt hjemmet. Plasseringen gir en svært lettvint hverdag hvor du kan nå det aller meste til fots uten å være avhengig av bil.

For familier med barn er beliggenheten særdeles praktisk og trygg. Vega barne- og ungdomsskole, som har klassetrinn fra første til tiende trinn, samt Vega barnehage ligger begge en kort gåtur unna boligen. Det gjør hverdagslogistikken enkel og gir barna en kort og trygg vei til og fra undervisning og aktiviteter. De daglige innkjøpene ordner du raskt i sentrum, hvor både Coop Prix med post i butikk og Spar ligger innenfor en kort spasertur. På Gladstad finner du i tillegg kommunale kontorer og lokale servicetilbud samlet på ett sted.

Nærområdet byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og friluftsmuligheter året rundt. Idrettsanlegget på Gladstad ligger en kort gåtur unna med anlegg for fotball, friidrett og variert ballspill. For kollektivreisende er det busstopp ved Gladstad skole bare en kort spasertur unna, med ruter som knytter øya sammen og gir adkomst videre til ferje og hurtigbåt mot fastlandet. Vega byr på en storslått kystnatur med åpne heier, fjell og skjærgård, og fra eiendommen har du flotte turmuligheter like i nærheten til fots eller med sykkel.

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
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 08.09.1970, utstedt for våningshus. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg på boligen:
Tak over begge innganger og utvidet altan. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for disse tilbyggene. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Garasje:
Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 15.12.1966. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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.

Uthus:
Det foreligger byggetillatelse for nybygg uthus datert 30.09.1983. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Treplatter på bakken anses som søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe i stue og ved-/oljeovn tilknyttet teglsteinspipe i stue (olje er ikke tilkoblet). Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje, samt varmekabler på vaskerom og i deler av gang i sokkel.

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.

Boligen har en ved- og oljeovn i stuen, men olje er ikke tilkoblet ovnen per i dag.

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 D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radon
Denne boligen er radonmålt iht. rapport datert 11.07.2026 og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m³. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no

Regulering
Boligen ligger i et område tiltenkt boliger iht. kommuneplanens arealdel og Vega kommune. BYA = 25%.

Kopi av kommuneplanens arealdel kan sendes ved forespørsel, eller lastes ned fra kommunens nettside. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

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

Vega kommune opplyser at vei inn til denne og 3 av naboene er privat. Grunneier av veien er Vega kommune. Pr. nå foreligger det ingen tinglyst avtale for bruken og vedlikehold av veien. Risiko i fremtiden er at grunneier kan pålegge brukerne å bistå med vedlikehold og utgifter. På et generelt grunnlag anbefales det at forholdet formaliseres.

Skattemessig formuesverdi
kr 501 524,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 006 096,-.

Notater



Enebolig over to plan med garasje og et separat uthus på 25 m².



Store terrasser og en romslig hage gir rikelig med uteplass.



Velkommen til Åsveien 20! Foto: EFKT



Romslig stue med en vedovn tilknyttet teglsteinspipe.



Stuen varmes effektivt opp av en luft-til-luft-varmepumpe, installert i 2014.



Bad i første etasje med dusjnisje og elektrisk avtrekksvifte.



Kjøkkeninnredning i heltre eik med profilerte fronter fra 2003.



Hovedsoverom med en hel vegg med garderobeskap og utgang til balkong.



Soverom



Et opphevet platå gir en naturlig inndeling av rommet.



.



Stor og frodig hage med etablerte frukttrær og bed.

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.

Plantegning hovedetasje

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.

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.

Plantegning sokkeletasje

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
Bjørn Hassel Nyheim, Ketil Hassel Nyheim og Tone Nyheim Bremstein

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 2028
Dato: 18.07.1978
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 1425
Dato: 08.05.1979
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 378
Dato: 13.02.2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 258734
Dato: 14.04.2009
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Megler har undersøkt ovenstående heftelser, de har ingen relevans opp mot Åsveien 20. Det foreligger ytterligere heftelser i grunnboksbladet til denne eiendommen, men vurdert som heftelser uten særlig betydning.

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 60 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (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 26-08-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.
Enebolig
Høyde i tilbygg i kjellerstue har høyde på ca 197cm. Deler av kjellerstuen har opphevet gulv som gjør at ikke hele kjellerstuen har målbart areal. Lite lysflate i kjellerstue i hht gulvareal.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealer er kan ha noe unøyaktig angivelse siden det er spesielt mye vinkler, kroker. Rommene er møblerte og har lagrede ting slik at det er vanskelig å få noen gjennomgående målinger som gjør arealmålingen mer nøyaktig.

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
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 26.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 11.07.2026
- Energiattest datert 31.08.2026
- Bygningstegninger, datert 18.12.1967
- Ferdigattest datert 08.09.1970
- Byggetillatelse for garasje datert 15.12.1966
- Byggetillatelse for uthus datert 30.09.1983
- Matrikkelrapport datert 09.07.2026
- 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
Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler
Telefon: 950 08 687
Epost: kristoffer.gaare@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 73, 8900 Brønnøysund
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

ÅSVEIEN 20

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladstad skole — **2 min**
Linje 18-154, 18-155 — 0.2 km

Brønnøysund lufthavn Brønnøy — **26.7 km**

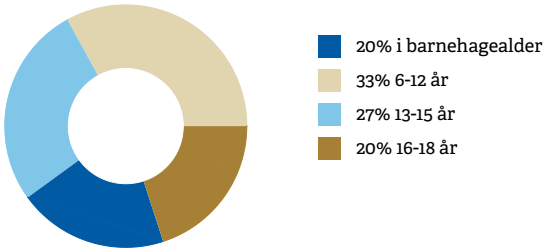
SKOLER

Vega barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) — **4 min**
109 elever, 11 klasser — 0.3 km

Brønnøysund videregående skole — **25.9 km**
444 elever

Sandnessjøen videregående skole — **47.8 km**
400 elever, 20 klasser

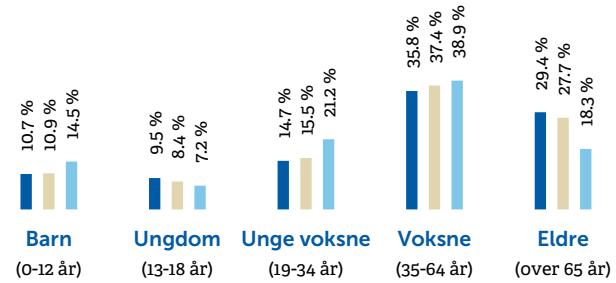
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gladstad	327	186
Kommune: Vega	1 175	704
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vega barnehage (1-5 år) — **4 min**
44 barn — 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Vega — **3 min**
Post i butikk, PostNord — 0.3 km

Spar Vega — **5 min**

SPORT

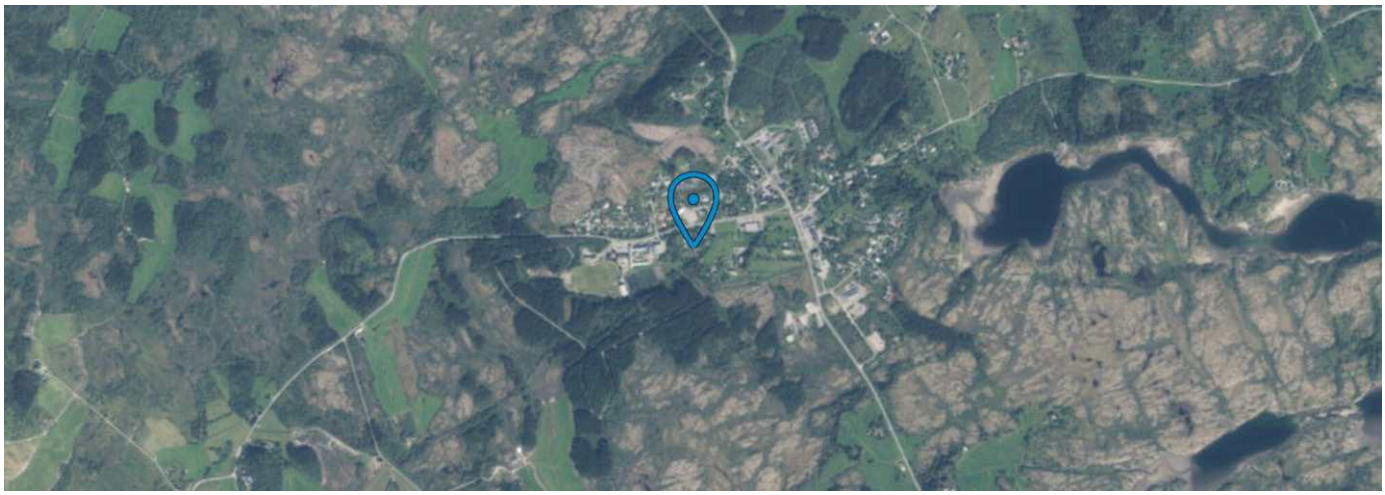
Gladstad — **2 min**
Ballspill, fotball, friidrett — 0.2 km

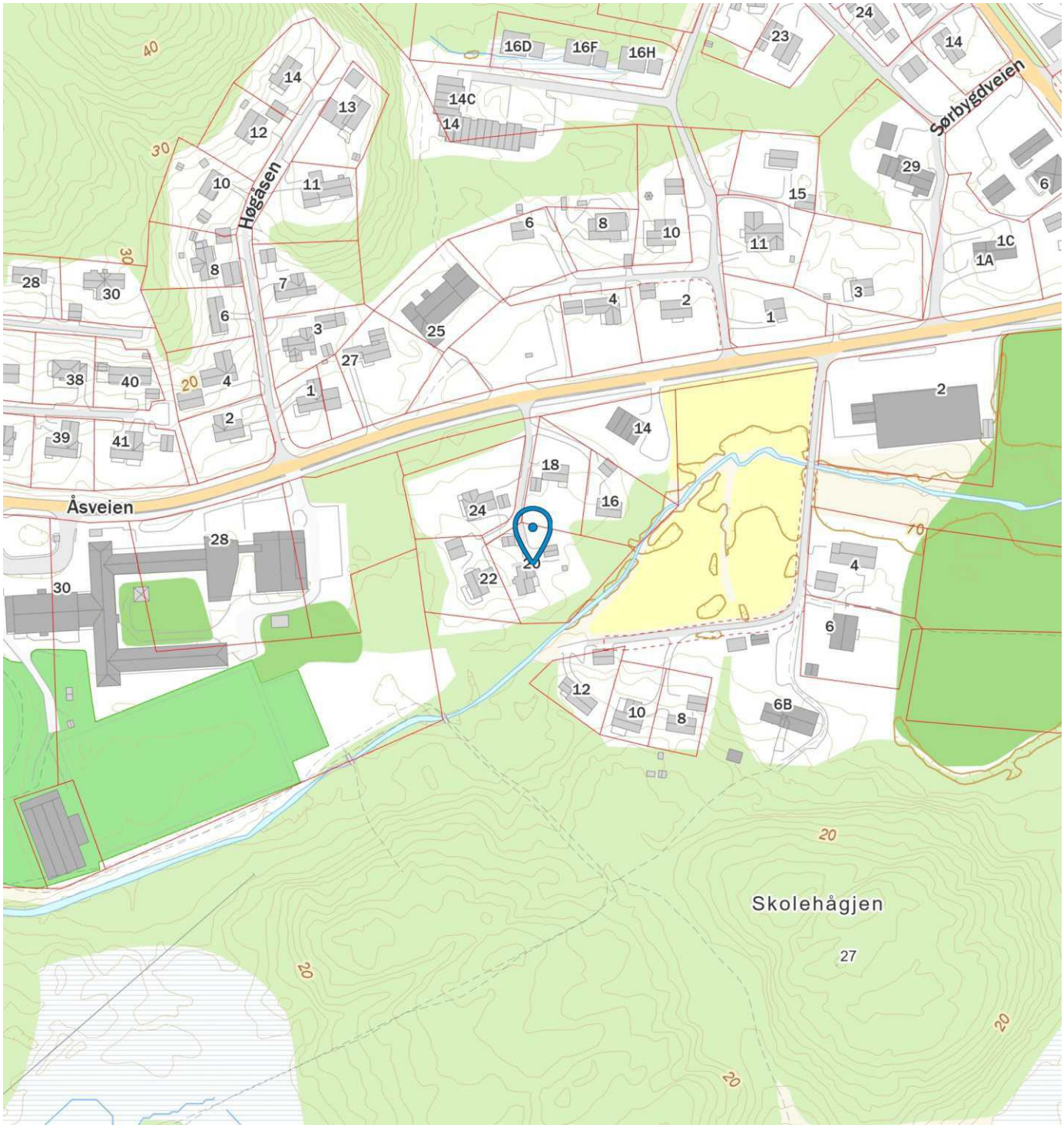
Hopsbakkmyra ballbinge — **5 min**
Ballspill — 4.2 km

Feel24 Salhus — **24.6 km**

Brygga Trimsenter — **25.5 km**

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

Enebolig
Åsveien 20 , 8982 VEGA
VEGA kommune
gnr. 38, bnr. 228

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1880 **Eiendomsverdi ref nr:** YB8148

Autorisert foretak: Drevland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Ove Drevland

Drevland as

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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269

SENTRALT GODKJENT

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

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.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

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

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1970 med noen oppgraderinger/renoveringer for en tid tilbake. Noe renoveringsbehov og oppgraderinger opp til dagens krav må utføres.

Sentral beliggenhet og stor eiendomstomt .

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekke som metallplater med taksteindprofil. Taket er besiktiget fra bakken siden ferdsel på tak ikke er sikkert
Takrenner i plast med nedløpsrør i plast. Pipebeslag og luftehatter i metall.
Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er gangvei på deler av krypeloft, mens noen deler har lav høyde og er inspisert fra loftsluke. Det var også en del lagret løsøre som stedvis begrenser inspeskjonen av kryploft.
Undertak som sutakplater som er synlige fra krypeloft.
Yttervegger på hovedplan som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning.
Yttervegger i sokkelen som pusset lecablokk.
Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass fra 1988, 2009 og 2012.
Vinduer som malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.
Ytterdør med sidefelt i teak fra byggeår.
Kjellerdør i malt tre, fra ca 2019.
Terrassedører i teak med glass, fra byggeår. Balkongdør i stue fra ca 1989.
Balkong utenfor soverom som utkraget balkong med rekkverk i tre.
Takterrasse over kjellerstue er etablert ca 1989. Det er opplyst at det er metallplater som bæring med påstøp oppå. Spillblikk for takrenner er innstøpt i dekket. Ingen kjent membran på terrassen.
Treplatter på bakken nedenfor takterrassen. Rekkverk i tre.
Utvendig trapp mellom etasjene i betong/støpt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv av varierende alder og varierende type. Flis, laminat, belegg, parkett mv.
Himlinger som slette himlinger og himlinger med profil, himlingsplater.
Vegger med trepanel og malte plater.
Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag.
På stue/kjøkken er det målt ca 10mm høydeforskjell som er bra.
I gang i sokkelen er det ca 30mm høydeforskjell på flisgulv siden det er lagt varmekabler under deler av gulvet.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier
Pipe som pusset tegelsteinspipe fra byggeår. Ved/oljeovn i stue.
I sokkelen er det bod og kryperom mot terreng. Disse har synlig murverk og hulltaking er derfor ikke mulig.

Del av kjellerstue har innkasset fjell, denne delen har ikke inspeksjonsmulighet slik at dette ikke er undersøkt. Det anbefales at det etableres inspeskjonsluke inn til denne delen siden det statistisk sett er en risiko konstruksjon som anbefales å holde under oppsikt.
Krypekjeller innenfor kjellerstue med adkomst via dør. Vv-bereder og feieluke er plassert der. Det er fjell i dagen og noe støpt gulv.
Trapper som malte trapper i tre.
Innerdører som profilerte malte dører fra byggeår.
På kaldloft er det opplyst at det er observert mus. I kjellerstue er det merker etter maur, ikke synlig eller observert maur ved befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Dusjvegger, baderomsinnredning og toalett.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Lav volt gulv varme i gulv fra ca 1998 da bad ble overflate renovert.

Flatt gulv med ca 10mm nedsenket dusjnisje. Vindu i våtsone i dusj, sprekker i servant og fuktskader i skapdør.
Ikke synlig membran i sluk og målt forhøyde fuktnivå i gulv.
Baderomsplater går helt til gulv med fugekant mot flis.
Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk.
Badet står foran full renovering.

Våtrom › Sokkel › Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv og malte plater på gulv. Montert gulvlist i tre mot flisgulv.
Utslagsvask, toalett og tilkobling for vaskemaskin.

Det er ikke observert membran i sluk eller på vegger. Fliser er lagt ca 2002 da det ble lagt varmekabler i vaskerom og deler av gangen utenfor.
Naturlig ventilasjon og begrenset med fall på gulvet.
Vaskerommet må utbedres for skaden og det må etableres membran på gulv og vegger i hht dagens krav til tetthet og fuktsikring.
Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist avvik i konstruksjonen med skader.
Råteskadet trelist ved gulv. Målt forhøyde fuktverdier i list.
Vaskerommet står foran full renovering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken av heltre eik med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Oppvask kum i metall og fliser på vegg bak benkeplate. Integrert oppvaskmaskin.
Det er ikke fuktsøkt under kjøleskap eller oppvaskmaskin kun gulv foran disse. Kjøkkenet har normal bruksslitasje i hht alder.
Kjøkkenventilator med avkast ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen som kobber rør.
Innvendige avløpsrør av ukjent type. Observert noe grå plast fra hovedplan til kjeller. Ukjent rørtype i grunnen.
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Bereder på ca 200 ltr plassert i krypekjeller. Sluk i gulv og tilkoblet fast strøm med bryter på kjøkken.
Varmepumpe luft/luft i stue
Eldre sikringsskap fra 1970 som ble oppgradert med automatsikringer i 2000.
Brannvarslere og brannslukkere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Ukjent type drenering/fuktsikring men det er opplyst at det ved inngang er forbedret noe drenering og ny grunnmursplast. Usikkert omfang og dybde.
Grunnmurer som lecablokk fra byggeår. Nederste del mot fjell er støpt mur. Ukjent bankett.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Beskrivelse av eiendommen

Muren er pusset på utsiden.
Støttemur av betong og naturstein mot parkering
Noen partier med lite fall fra murer ved inngangsfasade.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt std byggetegninger på boligen, men det er endringer på disse.
Rom merket ikke utgravd er kjellerstue, og bod/disp er vaskerom og soverom.
Det foreligger ikke tegning på tilbyggene på boligen. (Tak over begge innganger og utvidet altan.)
Med tegning menes det her byggetegninger som er stemplet godkjent av bygningsmyndighet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggetillatelse for garasje

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

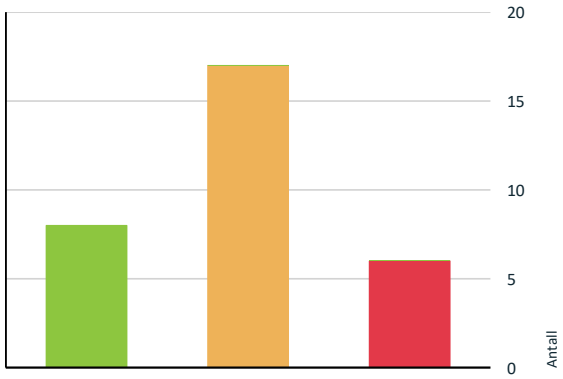
Det foreligger tegning av uthus, men disse er ikke stemplet godkjent av kommunen. Det foreligger byggetillatelse for uthus.

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

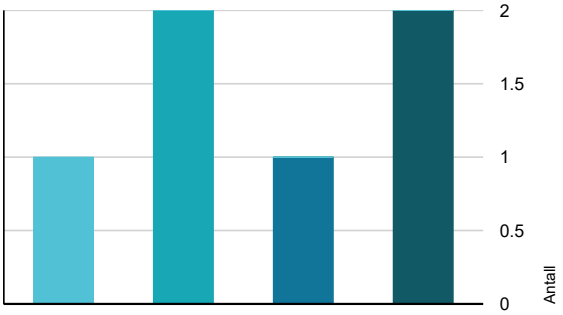
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Ved befaringen var det overskyet og ca 12°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av tidligere eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningssakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.
Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.
Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
❗	**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**	Gå til side
❗	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > Sokkel > Vaskerom > 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
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er et forbud mot bruk av fossil parafin til oppvarming i norske boliger fra 1. januar 2020. Det er fortsatt lov å ha fyrkjel eller oljekamin stående i huset, men det er altså ikke lov å bruke den med fossil olje. Så lenge ildstedet er tilkoblet pipe og oljetilførsel, regnes den av feiervesenet som i bruk.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Målt til ca 15cm.	
⚠	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 enkelte kabler som ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2019	Oppgradering/for nying	Ny ytterdør i sokkel
2019	Tilbygg	Etablert tak over dør i kjeller.
2014	Oppgradering/for nying	Montert varmepumpe luft/luft
2003	Oppgradering/for nying	Nytt kjøkken og nytt gulv i stue
2002	Oppgradering/for nying	Lagt flisgulv med varmekabler i sokkel- gang og vaskerom
2000	Oppgradering/for nying	Montert vannmåler
2000	Oppgradering/for nying	Montert automatsikringer
1999	Oppgradering/for nying	Oppussing av bad iht bevarte fakturaer for baderomspanel og elektrisk tilkobling for varmekabel. Rørleggerarbeid (nytt sluk og toalett)
1993	Oppgradering/for nying	Nytt metalltak på boligen
1989	Oppgradering/for nying	Nye vannrør i boligen
1989	Tilbygg	Tilbygget altan og større kjellerstue.
1989	Tilbygg	Utvidet terrasse
	Tilbygg	Etablert tak over ytterdør på hovedplan.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taktekke som metallplater med taksteindprofil. Taket er besiktiget fra bakken siden ferdsel på tak ikke er sikkert

Årstall: 1993 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er rustskadet.
- Det er ufagmessig utførelse av tak over inngang. Shingeltaket er festet med skruer og det er ikke fagmessig tettet mot vindsperre på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Ufagmessig montert taktekke og utførte beslag gir økst sjangse for lekkasjer med påfølgende bygningsskader.



Stedvis rust på taktekket.



Stedvis rust på taktekket.



Stedvis rust på taktekket.



Ufagmessig feste av shingeltak og tetting mot vegg

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i plast med nedløpsrør i plast. Pipebeslag og luftehatter i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er store lekkasjer på takrenner,
- 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

- Lekkasjer i takrenner fører til råteskader i veggkledning og renner bør skiftes snarlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Takrenner på terrasse i plast



Skade med lekkasje i takrenne



Lekkasje i takrenne

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som w-takstoler med luftet kaldt loft. Det er gangvei på deler av krypeloft, mens noen deler har lav høyde og er inspisert fra loftsluke. Det var også en del lagret løsøre som stedvis begrenser inspeskjonen av kryploft.
Undertak som sutakplater som er synlige fra krypeloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er usikkert om det er fagmessig tetting på oversiden av undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Ved befaring var det tørt på påviste steder, men undertak og gjennomføringer kan med fordel utbedret og tettes bedre.
- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.



Fuktskjolder og merker etter tidligere lekkasje



Fuktskjolder og påbegynnende råteskader fra tidligere lekkasje.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger på hovedplan som bindingsverksvegger med stående og liggende bordkledning.
Yttervegger i sokkelen som pusset lecablokk.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen på flere steder. Det er oppsprukket og værslitt kledning.
- Det er påvist punktvise skader og manglende puss på kjellervegger.
- Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Punktvise skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Slitt og oppsprukket kledning.



Råteskadet kledning



Manglende murpuss og slitt overflate



Manglende musesperre og lite lufting bak kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer som malte vinduer med 2-lags glass fra 1988, 2009 og 2012.
Vinduer som malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for vinduer i mur. Det mangler underbeslag på vinduer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon siden vinduer er mer enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Uten beslag under vinduer vil vegg få redusert levetid og sjansen for lekkasjer inn i konstruksjonen øker.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i murvegg har ikke beslag under og har råteskader.



Vindu i trevegg

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med sidefelt i teak fra byggeår.
Kjellerdør i malt tre, fra ca 2019.
Terrassedører i teak med glass, fra byggeår.
Balkongdør i stue fra ca 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, slik som beslag/tetting under dører.
• Det er påvist at dør på soverom er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Balkongdør fra byggeår. Noe treg å åpne og lukke.



Balkongdør



Hovedinngangsdør. Ikke synlig beslag/tetting under døren.



Kjellerdør. Usikker tetting under dør og det mangler metallbeslag under døren.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utenfor soverom som utkraget balkong med rekkverk i tre.
Takterrasse over kjellerstue er etablert ca 1989. Det er opplyst at det er metallplater som bæring med påstøp oppå. Spillblikk for takrenner er innstøpt i dekket. Ingen kjent membran på terrassen.
Treplatter på bakken nedenfor takterrassen. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Terrassen er bygget ca 1989.
- Det er påvist ingen ventilering eller lufting av terrasse/tak over kjellerstue.
- Det er mindre skader på balkongen på utkraget terrasse, både innfesting mot vegg og hjørne på balkongen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Usikker konstruksjonsoppbygging av terrassen over kjellerstue. Det er ikke registrert lufting eller membran i konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelser, eventuelt hulltaking/luke for kontroll av konstruksjonen.
- Utbedring av innfestinger bør foretas. Om utbedring ikke foretas kan styrken på rekkverket svekkes og det er fare for skader/fall.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Spillblikk innstøpt i konstruksjonen.



Åpning i rekkverk er større enn dagens krav, samt at rekkverk er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.



Rekkverk løssner fra vegg

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp mellom etasjene i betong/støpt utførelse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv av varierende alder og varierende type. Flis, laminat, belegg, parkett mv.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte nivåforskjeller på flisgulv (vf i sokkel) og stedvis noen mindre skader i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater er gjenstand for tidvise renoveringer alt etter ønsker og bruk av rommet og tidsintervallet for renovering vil dermed variere fra person til person.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Himlinger som slette himlinger og himlinger med profil, himlingsplater.
Vegger med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad/skader, slik som f.eks plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom etasjene som trebjelkelag.
På stue/kjøkken er det målt ca 10mm høydeforskjell som er bra.
I gang i sokkelen er det ca 30mm høydeforskjell på flisgulv siden det er lagt varmekabler under deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Planheten anbefales å rettes opp ved renovering av gulvene.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier



Radonrapport.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe som pusset tegelsteinspipe fra byggeår. Ved/oljeovn i stue. Olje er ikke tilkoblet ovn pr i dag.

Vurdering av avvik:

• Det er et forbud mot bruk av fossil parafin til oppvarming i norske boliger fra 1. januar 2020. Det er fortsatt lov å ha fyrkjel eller oljekamin stående i huset, men det er altså ikke lov å bruke den med fossil olje. Så lenge ildstedet er tilkoblet pipe og oljetilførsel, regnes den av feiervesenet som i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Ved/olje ovn er ikke en energieffektiv ovn å fyre med ved i og det anbefales at det monteres nytt moderne ildsted i hht dagens krav til energiforsyning

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



ved/olje ovn i stue



Feieluke i krypekjeller.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I sokkelen er det bod og kryperom mot terreng. Disse har synlig murverk og hulltaking er derfor ikke mulig.

Del av kjellerstue har innkasset fjell, denne delen har ikke inspeksjonsmulighet slik at dette ikke er undersøkt. Det anbefales at det etableres inspeskjonsluke inn til denne delen siden det statistisk sett er en risiko konstruksjon som anbefales å holde under oppsikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i mur/fjell ved pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det er på murer ikke synlige merker etter inntrengning av fukt i grunnen. Det er også noe fjell i dagen, det er der det mindre merker etter fuktvandring i krypekjeller ved pipe.
Kontaktperson opplyser at det ved store nedbørsmenger kommer noe fukt/vann inn i mur/fjell og renner mot pipe.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å eventuelt stoppe inntrengningen til krypekjeller.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypekjeller innenfor kjellerstue med adkomst via dør. Vv-bereder og feieluke er plassert der. Det er fjell i dagen og noe støpt gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper som malte trapper i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Målt til ca 15cm.

• 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.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Kjellertrapp



Trapp opp til soverom på hovedplan.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som profilerte malte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skjevheter på enkelte dører/dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Dør i kjeller

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På kaldloft er det opplyst at det er observert mus. I kjellerstue er det merker etter maur, ikke synlige eller observert maur ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter mus på krypeloft indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
Konstruksjonen bør sikres for å hindre adkomst for mus inn i boligen.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Merker etter maur i kjellerstue, alder ukjent.



Musefeller og spor etter mus på kaldloft

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og baderomsplater på vegger. Dusjvegger, baderomsinnredning og toalett.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Lav volt gulv varme i gulv fra ca 1998 da bad ble overflate renovert.

Flatt gulv med ca 10mm nedsenket dusjnisje. Vindu i våtsone i dusj, sprekker i servant og fuktskader i skapdør.
Ikke synlig membran i sluk og målt forhøyde fuktnivå i gulv. Baderomsplater går helt til gulv med fugekant mot flis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk. Badet står foran full renovering.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist fukt i gulv ved fuktsøk

Konsekvens/tiltak

• Badet står foran full renovering.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport



Forhøyet fuktnivå i gulv rett utenfor dusjsone.

SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og malte plater på gulv. Montert gulvlist i tre mot flisgulv.
Utslagsvask, toalett og tilkobling for vaskemaskin.

Det er ikke observert membran i sluk eller på vegger. Fliser er lagt ca 2002 da det ble lagt varmekabler i vaskerom og i deler av gangen utenfor.
Naturlig ventilasjon og begrenset med fall på gulvet.
Vaskerommet må utbedres for skaden og det må etableres membran på gulv og vegger i hht dagens krav til tetthet og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Vaskerom

SOKKEL > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist avvik i konstruksjonen med skader.
Råteskadet trelist ved gulv. Målt forhøyde fuktverdier i list.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist avvik i konstruksjonen med skader.

Konsekvens/tiltak

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

• Vaskerommet står foran full renovering



Råteskadet trelist ved gulv. Målt forhøyde fuktverdier i list.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken av heltre eik med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvask kum i metall og fliser på vegg bak benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Det er ikke fuktsøkt under kjøleskap eller oppvaskmaskin men foran disse. Kjøkkenet har normal bruksslitasje i hht alder.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson





Hull gjennom en skapdør



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast ut over tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen som kobber rør.

Årstall: 1989 **Kilde:** Kontaktperson

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av ukjent type. Observert noe grå plast fra hovedplan til kjeller. Ukjent rørtype i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på rørskjøt fra kjøkken.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller utettheter kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.
- Skadet del av avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje i rørskjøt

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

Bereder på ca 200 ltr plassert i krypekjeller. Sluk i gulv og tilkoblet fast strøm med bryter på kjøkken.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe luft/luft i stue

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ 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
Eldre sikringsskap fra 1970 som ble oppgradert med automatsikringer i 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte kabler som ikke tilstrekkelig festet.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er utført noen endringer på elektriskanlegget, bla.a i 2003 da det ble lagt strøm til garasje og det ble montert nytt kjøkken. Det foreligger ikke samsvarserklæring for disse arbeidene.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Dette anbefales i hovedsak siden det er utført arbeid/flyttet på kabler av ufaglært.
• Det anbefales utvidet elkontroll av det elektriske anlegget. Dette i hovedsak siden det er utført arbeid/flyttet på kabler av ufaglært.



Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent type drenering/fuktsikring men det er opplyst at det ved inngang er forbedret noe drenering og ny grunnmursplast. Usikkert omfang og dybde.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer som lecablokk fra byggeår. Nederste del mot fjell er støt mur. Ukjent bankett.
Muren er pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren ved utbygget kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Riss i mur og flakkende overflatebehandling.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betong og naturstein mot parkering



Støttemur mot parkering

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Noen partier med lite fall fra murer ved inngangsfasade.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er et forbud mot bruk av fossil parafin til oppvarming i norske boliger fra 1. januar 2020. Det er fortsatt lov å ha fyrkjel eller oljekamin stående i huset, men det er altså ikke lov å bruke den med fossil olje. Så lenge ildstedet er tilkoblet pipe og oljetilførsel, regnes den av feiervesenet som i bruk.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Målt til ca 15cm.

• 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 enkelte kabler som ikke tilstrekkelig festet.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Tilstandsrapport

- Ved/olje ovn er ikke en energieffektiv ovn å fyre med ved i og det anbefales at det monteres nytt moderne ildsted i hht dagens krav til energiforsyning
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er utført noen endringer på elektriskanlegget, bla.a i 2003 da det ble lagt strøm til garasje og det ble montert nytt kjøkken. Det foreligger ikke samsvarserklæring for disse arbeidene.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Dette anbefales i hovedsak siden det er utført arbeid/flyttet på kabler av ufaglært.
- Det anbefales utvidet elkontroll av det elektriske anlegget. Dette i hovedsak siden det er utført arbeid/flyttet på kabler av ufaglært.

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

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

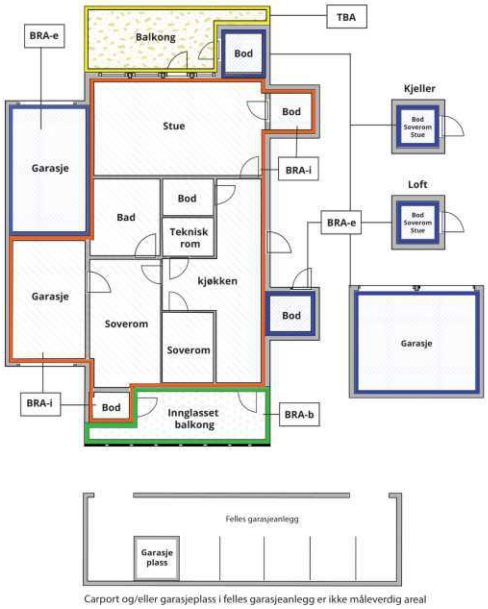
Hva er måleverdig areal?

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.

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	35
Sokkel	61			61	
SUM	**149**				**35**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, vindfang		
Sokkel	Soverom, bod, kryperom, vaskerom, gang, trapperom, kjellerstue, bod 2		

Kommentar

Høyde i tilbygg i kjellerstue har høyde på ca 197cm. Deler av kjellerstuen har opphevet gulv som gjør at ikke hele kjellerstuen har målbart areal.
Lite lysflate i kjellerstue i hht gulvareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealer er kan ha noe unøyaktig angivelse siden det er spesielt mye vinkler, kroker. Rommene er møblerte og har lagrede ting slik at det er vanskelig å få noen gjennomgående målinger som gjør arealmålingen mer nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er fremlagt std byggetegninger på boligen, men det er endringer på disse.
Rom merket ikke utgravd er kjellerstue, og bod/disp er vaskerom og soverom.
Det foreligger ikke tegning på tilbyggene på boligen. (Tak over begge innganger og utvidet altan.)
Med tegning menes det her byggetegninger som er stemplet godkjent av bygningsmyndighet.

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: Bruksendringer og tilbygg bør omsøkes slik at disse er lovlige og godkjent av bygningsmyndighet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger byggetillatelse for garasje

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger tegning av uthus, men disse er ikke stemplet godkjent av kommunen. Det foreligger byggetillatelse for uthus.

Nyere håndverkstjenester

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

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Tone Nyheim Bremstein	Kunde
	Bjørn Nyheim	
	Ketil Nyheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	38	228		0	2249.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsveien 20

Hjemmelshaver
Nyheim Aud Oddbjørg Hassel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Åsveien på Vega.
Eiendommen er på Gladstad som er kommunesenter på Vega, kort avstand til skole, barnehage og butikker.

Adkomstvei

Det er felles privat asfaltert vei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Gladstad sentrumsplan.
Formål: Boliger

Om tomten

Opparbeidet tomt med drivhus, bed, busker og trær.
Plen og asfaltert parkering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1969

Kommentar

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje med støpt dekke med leca blokk som oppkant. Bindingsverksvegger med stående og liggende kledning. Taksperrer i tre med metallplater som taktekke. Innvendig kledt plast for å miske kondens fra takplater.
Det er opplyst at det i ett av hjørnene i garasjemuren kan komme inn noe fukt.
Dør og garasjeport i tre. Motorstyring på garasjeport.

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

Tilbygg / modernisering

1983	Ombygging/modernisert	Ombygd og renovert garasje

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på gitt byggetillatelse

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Uthus med bindingsverk og taksperrer i tre. Taktekke som metallplater, ikke undertak. Stående og liggende kledning og plassbygde dører i tre.
Støpt gulv. Stedvis innvendig kledning, men usikker/ikke fagmessig utførelse.
Busker og vekster tett inntill bygget gjør inspeksjon av bygget vanskelig.
Nærmere undersøkelser anbefales.

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
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsveien 20 , 8982 VEGA
Gnr 38 - Bnr 228
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

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.

Bremstein, Tone Nyheim
11.07.2026
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

Tone Nyheim Bremstein

Boligen

Åsveien 20
8982 Vega

1815-38/228/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tidligere lekasje i tak på badet, er utbedret.
Fuktskader på veggplater og vindu ved dusj.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på akkurat årstall, ca år 2000. Da ble det tettet rundt luftekanal over utvendig tak.

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1980

Beskrivelse av arbeidet: Før 1995 Huset er bygd av tidligere eier og all oppussing på bad er gjort av tidligere eier selv.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Litt usikker på dette. Det ble byttet fra linoleum til fliser på gulv.

---

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?

• **Ja**

Lekkasje fra yttertak ved luftekanal over bad.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på akkurat årstall, ca år 2000. Da ble det tettet rundt luftekanal over utvendig tak.

---

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?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Byttet utvendig tak på hele huset på midten av 1990-tallet Byttet flere vinduer siste 20 år

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?

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1980

   Beskrivelse av arbeidet: Både garasje og tilleggsbygninger er satt opp av tidligere eier. Usikker på årstall

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?

• **Ja**

Krypkjeller har hatt fukt

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Beskrivelse av arbeidet: Støpt og lagt sluk. usikker på årstall

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?

• **Ja**

Mus på kvisten, men det har vært satt ut feller og fjernet etterhvert.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Det er satt opp musefeller som er regelmessig tømt.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   Firmanavn: Lokal rørlegger/Berntsen rør?

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til kobberrør på vannrør. Usikker på årstall

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: BM Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn ny kurs for oppvaskmaskin. Skiftet til automatsikringer. Usikker på årstall. Rundt år 2000 og før 2018, da ble det satt inn ny strømmåler.

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**

Bygd ut kjellerstue med en terasse oppå.

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?

• **Ja**

Kjelleretasje innredet noen år etter huset ble bygd.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Ja**

Det er foretatt målinger, men vi er usikker på når og hvilket resultat det ble.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

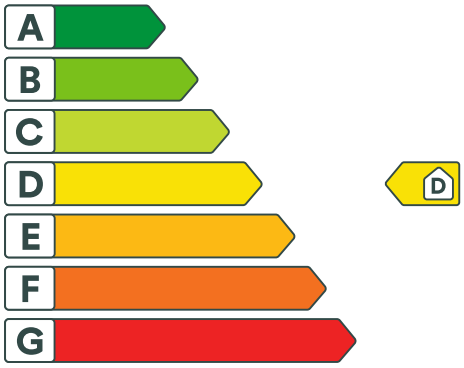
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Åsveien 20, 8982 VEGA**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341587**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **187687926**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **149,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **149,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **221,43**



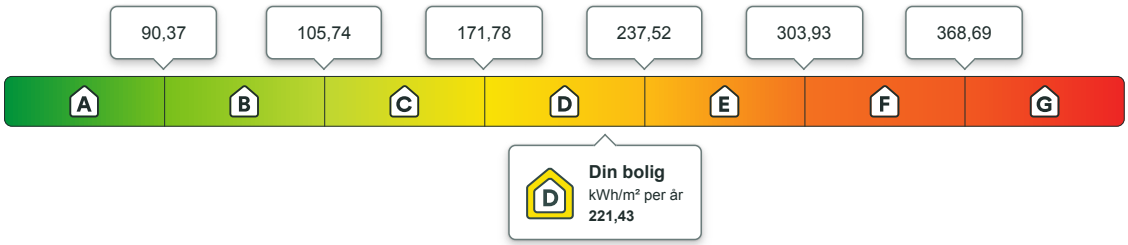
Åsveien 20, 8982 VEGA

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 336,83	**250,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Åsveien 20, 8982 VEGA

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Åsveien 20, 8982 VEGA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

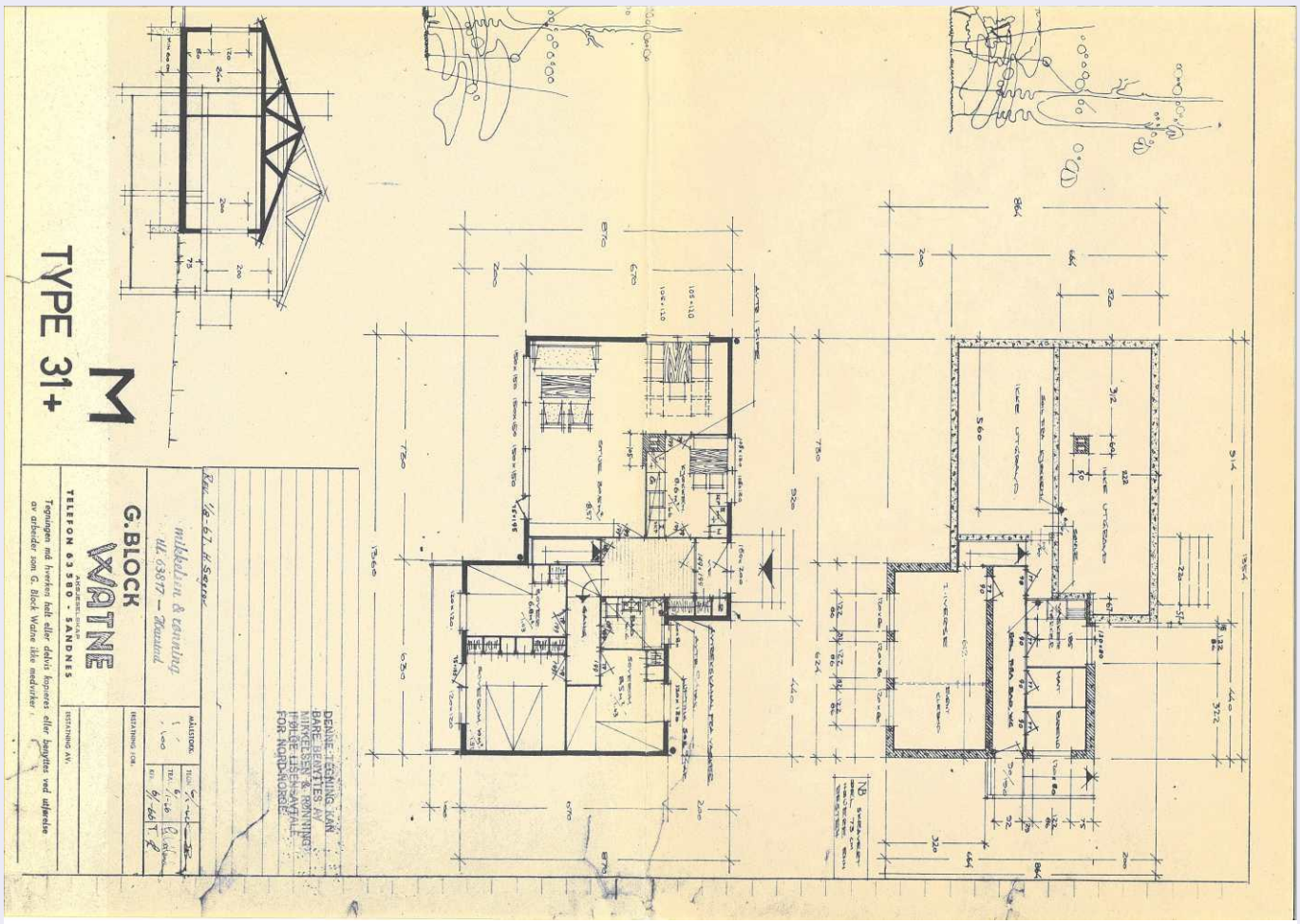
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

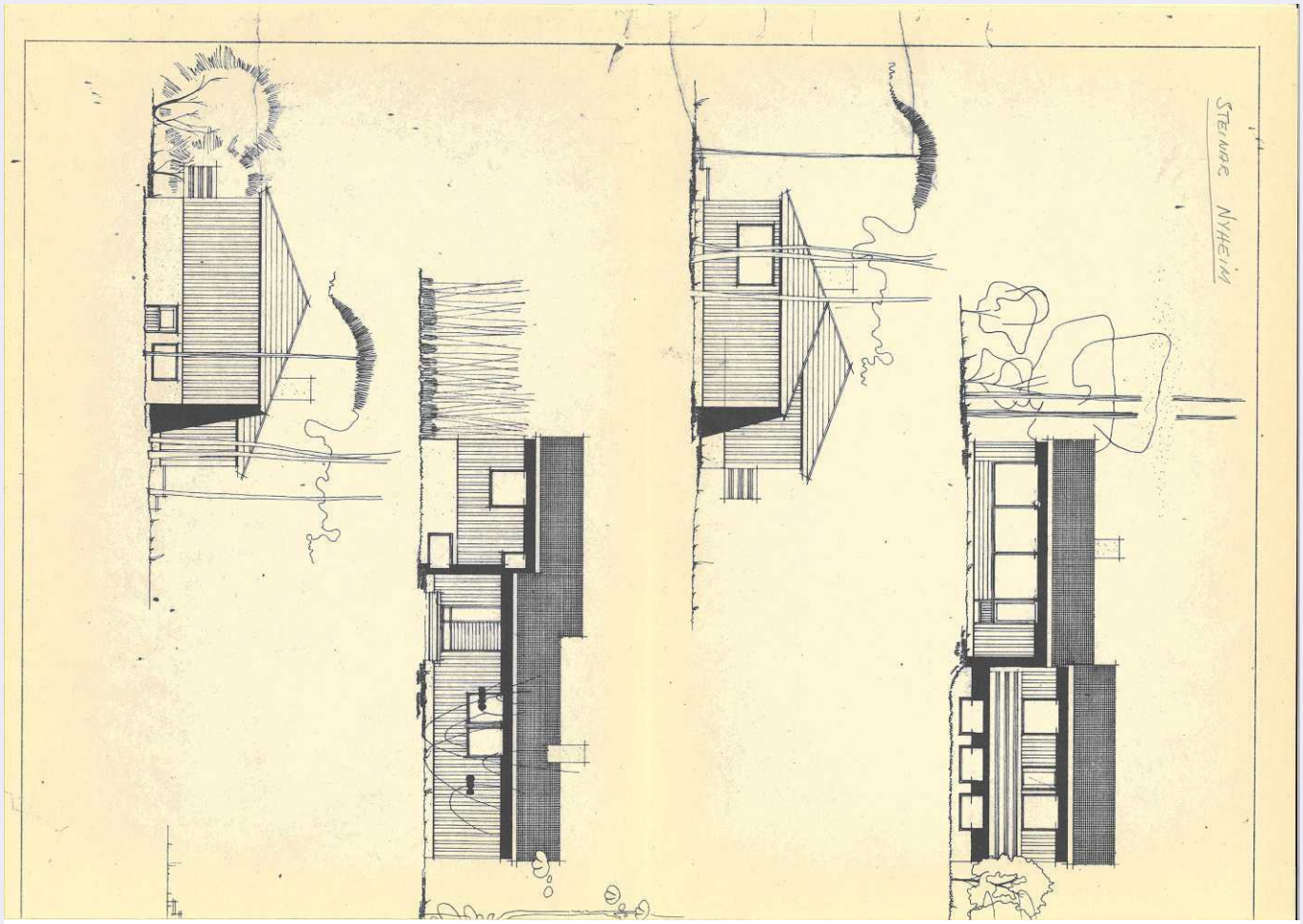
Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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.

Vedlegg


TYPE 31+
M
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 63 580 - SANDNES
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.
DENNE TEGNING KAN BARE BENYTTES AV
MIKKELSEN & RØNNING
I FØLGE LISENSAVTALE
FOR NORD-NORGE

Vedlegg



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	28-69.
Dato, avsluttende synsforr.	8.9.70.

Arbeidssted	Gladstad.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Steinar Nyheim.
Byggemelder	Steinar Nyheim.
Ansvarshavende	Steinar Nyheim.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gladstad den 8.9.70,

Arne Andersen,
Arne Andersen
byggekontrollör.

Nr. 2253 Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

Herr Steinar Nyheim
Gladstad.

På møte i Vega byggningsråd 14 des.1966 blir behndlet som sak.34.

Søknad fra Steinar Nyheim,Gladstad om byggetillatelse før garasje. Med søknaden lå tomteskisse.

Enst.vedtak:

Byggetillatelse gies.

Gladstad 15 des.1966

Peder Henriksen
formann

MØTEBOK
Bygningsrådets behandling

B.R. sak	Møtedato	Bilag nr.	Arkiv nr.
141/83	27. september 1983		511- 38/1 F 50

Sakens tittel

STEINAR NYHEIM, GLADSTAD - NYBYGG UTHUS GNR. 38, BNR. 1
FESTE NR. 50

Merknader (tidl. beh. m. m.)

Saken ble framlagt uten saksframlegg/innstilling.

Bygningsrådets behandling av saken:

Ref.: Søknad om byggetillatelse m/vedlegg, datert 14.08.83.

Vedtak:
Bygningsrådet godkjenner oppføring av uthus på gnr. 38, bnr. 1, feste nr. 50 som omsøkt.
Nabovarsel må utsendes og eventuelle merknader innkommet før fristens utløp skal behandles av bygningsrådet.
Enst.

Vega ingeniørkontor, den 30.09.83

Ole Nysether
Ole Nysether
bygningssjef

Nr. 2407 B Enerett: Sem & Stenersen A.s. Oslo 9-78

Ekspedisjonspåtegninger

Steinar Nyheim 05.10.83

Matrikkelrapport MAT0001 **Samlet rapport for matrikkelenhet** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1815 - VEGA	Utskriftsdato/klokkeslett:	09.07.2026 kl. 08:47
Gårdsnummer:	38	Produsert av:	Ove Horpestad - 1815
Bruksnummer:	228		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	15.08.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 38 / 228	2 249,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	030644	NYHEIM AUD O HASSEL			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	030644	NYHEIM AUD O HASSEL			

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7287108	360126		2 249,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
	Annen referanse					

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	15.08.2019	Tinglyst	27.08.2019	1815nek	15.08.2019
Oppmålingsforretning	2019/79				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1815 - 38/1	-2 249,5
Mottaker	1815 - 38/228	2 249,5
Tidligere festegrunn	1815 - 38/1/50	0
Berørt	1815 - 38/1/45	0
Berørt	1815 - 38/30	0
Berørt	1815 - 38/31	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsveien	1509	20			Grunnkrets	0106	Gladstad	Nei
						Stemmekrets:	2	VEGA	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020601	Vega	
				7287121	360117	Postnr.område:	8982	VEGA	
						Tettsted:	7551	Gladstad	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 687 926	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7287113 Øst: 360116	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1509 Åsveien 20	H0101	Bolig	0	0		0	0	38/228

Bygningsnr:	187 687 934	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7287127 Øst: 360127	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

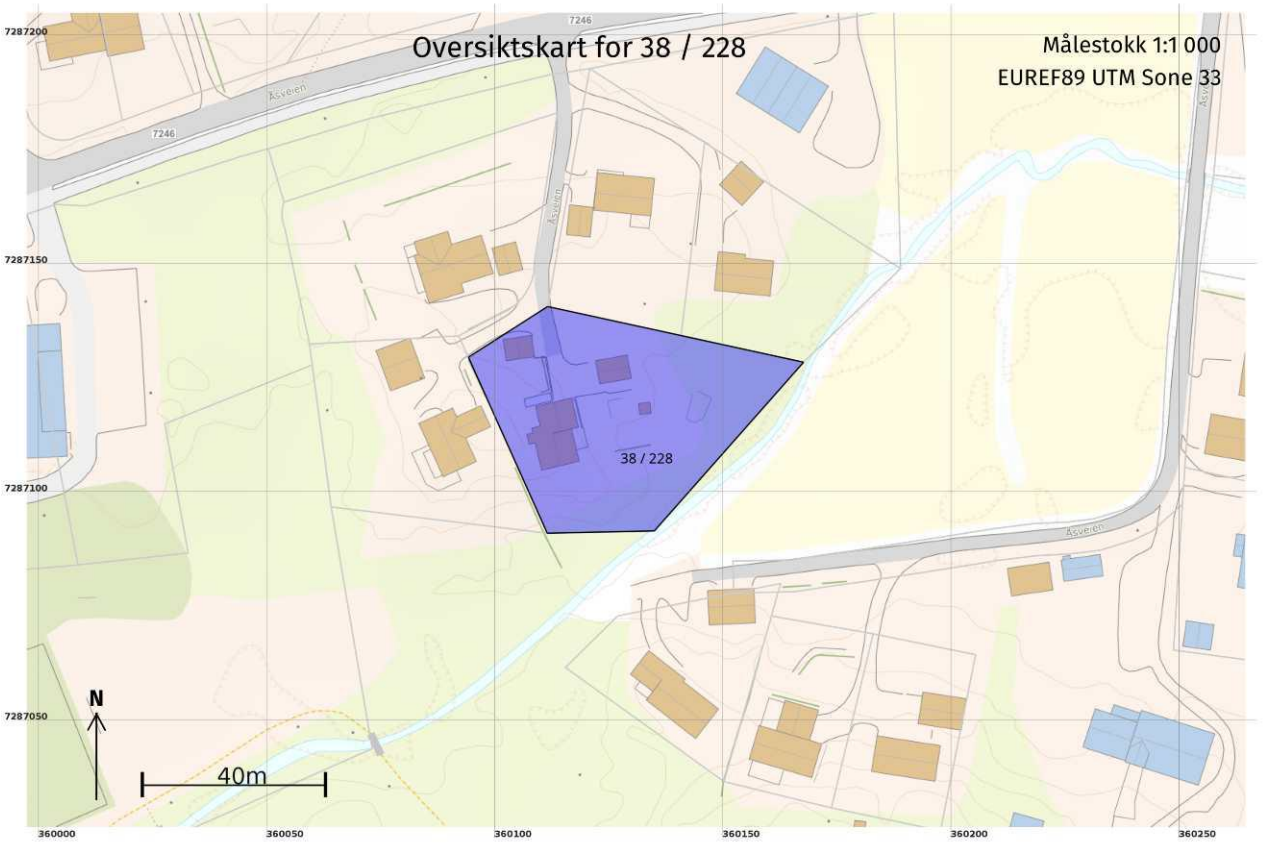
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	38/228

Bygningsnr:	187 687 942	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7287132 Øst: 360105	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

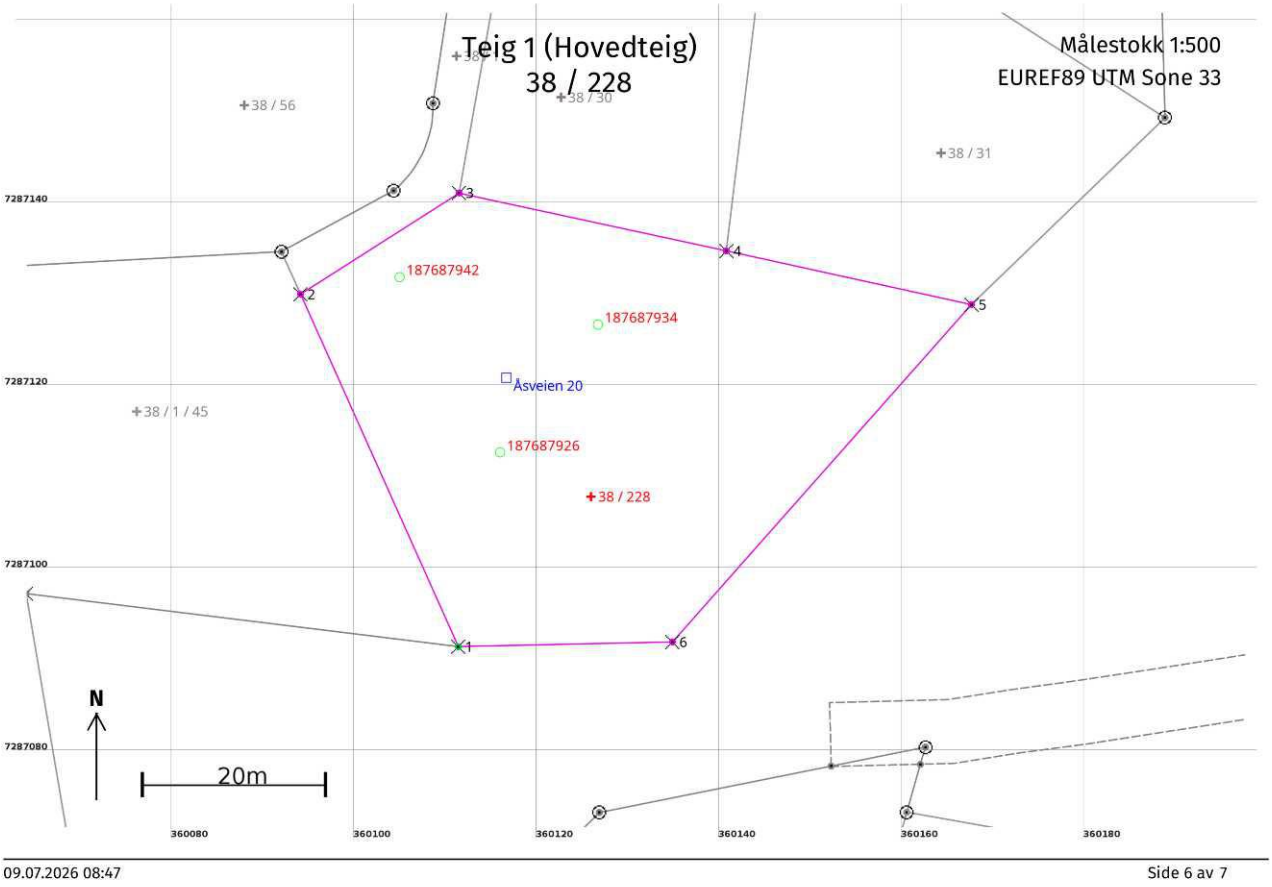
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	38/228

Vedlegg



09.07.2026 08:47 Side 5 av 7

Vedlegg



09.07.2026 08:47 Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 2 249,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7287108 **Øst:** 360126

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7287091,74	360111,43	42,26	Kors	45 Digitalisert fra ortofoto	30	
2	7287130,31	360094,15	20,60	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	7287141,39	360111,52	29,94	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	7287135,05	360140,78	27,48	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
5	7287129,18	360167,63	49,35	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
6	7287092,26	360134,89	23,47	Kors	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



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

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: 86260046 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Åsveien 20, 8982 Vega
Gnr. 38, Bnr. 228, Vega 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)

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no