

Velkommen til

Vegsteinveien 115, 8986 Vega

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vegsteinveien 115
8986 Vega

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	850 000,-
Omkostninger	kr	22 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	872 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1921
Etasjer	3
BRA/BRA-i	338 / 142 m²

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Eldre og sjarmerende sveitservilla fra 1921 med tydelig sjel og stort potensial, beliggende i landlige og rolige omgivelser på Vegstein. Boligen er et registrert kulturminne og ligger i buffersonen til verdensarvområdet, noe som gir eiendommen en unik historisk verdi. Huset har renoveringsbehov og passer særlig for deg som ønsker et prosjekt med mulighet til å bevare og videreutvikle et stykke lokal byggeskikk. Eiendommen har god planløsning over tre etasjer, flere soverom og stort uthus med lagringsmuligheter. Romslig tomt på ca. 1,5 mål med gode parkeringsforhold og kort avstand til natur, turterreng og sjø.

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

+47 950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vegsteinveien 115, 8986 Vega

Registerbetegnelse
Gnr. 41, Bnr. 16, Vega kommune.

Pris

Prisantydning	kr	850 000,-
Omkostninger	kr	22 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	872 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	888 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 21 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 22 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 914,- pr. år 2025
Det er 2 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, slamtømming, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Kommunen opplyser om forbruksgebyr for vann med kr 11,96 pr kubikk. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 4 973,- pr. 2025
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 6 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 80 liters beholder.

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: 142 m²
BRA - e: 196 m²
BRA totalt: 338 m²
GUA: 185.00 m²
ALH: 12.00 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
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
Biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 543,6 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet 1544 m². Ifølge matrikkelkart krysser en liten del av vindfang i nordvest over grensen.

Tomteforhold:
Opparbeidet tomt med gruset parkering. Plen rundt boligen og uthus. Noen gjerdestolper i stein mot sør.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur som natursteinmur med de fleste steiner i granitt.

Fuktsikring og drenering:
Det er ingen utvendig drenering eller synlig fuktsikring av grunnmuren. Det er opplyst at det er bygget på drenerende kalksand.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vann fra det kommunale nettet via private stikkledninger. Det kommer plastrør inn i kjelleren. Alder er usikkert. Avløpsrør til privat septikkum. Ukjent type rør og ukjent alder.

Septiktank:
Eldre septiktank i betong, ukjent alder, utførelse og ukjent utløp.

Byggeår
Boligen er oppført i ca. 1921, senere påbygget i ca. 1970 ifølge selger og kommunen. Uthuset har ukjent byggeår.

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Hovedetasje
BRA-i 78 m²: To vindfang, gang, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

2. etasje
BRA-i 64 m²: Gang, walk-in-closet og fire soverom.

Kjeller
BRA-e 31 m²: Fire boder.

Det medfølger også et uthus med BRA-e ca. 165 m² som hovedsakelig benyttes til lagringsformål.

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.

Bygningssakkyndig kommenterer følgende når det gjelder areal:
- Enebolig: Innvendig høyde på hovedplan er ca. 256 cm. På loft er høyde til horisontal himling ca. 272 cm. I kjeller er høyden fra 191 til 193 cm, med ett rom som er nedlektet og har høyde på ca. 187 cm.
- Uthus: Det er ikke oppmålt nøyaktige arealer eller angitt rom for denne bygningen. Bygget var i dårlig forfatning og fylt av ting slik at adkomst og tilgjengelighet var meget vanskelig. Enkelte steder er innvendig høyde under 1,9 meter og enkelte plasser er det etablert hems for lagring. Dette er ikke hensyntatt i denne arealmålingen. 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.

Ifølge kommunen mangler godkjente plantegninger for enebolig og uthus i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Vinduer på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til størrelse på rømningsvei.

Standard
Boligen er gammel og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger. For øvrig fremstår boligen med normal standard ut i fra byggeår.

Boligen er et av få sveitserhus på Vega, og er ett utvalgt kulturminne for Sør-Helgeland. Boligen var meget påkostet da den ble bygget. Boligen er noe renovert, men dette er utført tilsvarende som var vanlig på utførelsestidspunktet. Det er derfor tidligere innvilget tilskudd til denne utbedringen/renoveringen som er foretatt. De løsninger og materialvalg som er foreskrevet ved renovering og utbedring er ikke tilsvarende som for dagens byggeskikk. Daværende byggeskikk som utføres med dagens materialer kan derfor gi redusert levetid og innvendig komfort/energibruk er ikke som nyere moderne boliger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av varierende type og alder. Enkel liten oppvask kum i stål. Benkeplate som heltreplate og laminert plate. Nisje for komfyr under ventilator. Kjøkkenventilator med avkast ut

Bad:
Gulvbelegg på gulv og raspatex tynnplater på vegger og i himling. Toalett, servant, dusjkabinett. Oppvarming via eldre stråleovn på vegg. Gulvbelegg er ikke vanntett og gjennomføringer ved rør er ikke fagmessig utført. Badet er mot yttervegg og vegg i laftet plank.

Innvendige overflater:
Kjeller har hovedsakelig vegger i murt stein. Noe trepanel i en himling og enkelte mindre vegger. Himling forøvrig som underside av gulv med synlige bjelker. 2. etasje har malte tregulv, trepanel i himling og trepanel på vegger. Ett rom har glatte malte veggplater. Hovedplan med tregulv og laminatgulv. Vegger med trepanel og trepanel i himling. På kjøkken er det tapetserte vegger, i stuen er det kledt trepanel på vegger og i himling som en renovering/oppgradering. Etasjeskiller som trebjelkelag. Mellom hovedplan og loft er bjelkelag innkledt. I kjeller er det meste av bjelkelag synlig. Rom under terreng med murte vegger og støpte gulv. Synlig naturstein på vegger og kun betong på gulv. Trapp som tett malt trapp i tre. Rekkverk og retur rekkverk på andre etasje. Dører i boligen er for det meste heltre fyllingsdører med speil. Dør til bad er slett malt dør. Noen dører som aldringsmalte slette dører. Det er observert spor etter skadedyr. Det er betydelig mengde avføring og og spor etter mus på toppen av vv bereder.

Pipe og ildsted:
Tegelpipe fra byggeår med ved/olje ovn i stue. Feieluke i kjeller. Øvrige vedovner er demontert/fjernet. Noen brannpaneler er fortsatt på vegger, samt hull i vegger for tidligere røykrør.

Vannledninger:
Vannrør som kobber rør med sveisende skjøter.

Avløpsrør:
Avløpsrør av støpejern og noen plastrør.

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

Varmtvannstank:
Ca 200 ltr vv-bereder. Berederen er skiftet senere år.

Andre installasjoner:
Det er montert sentralstøvsuger i kjeller. Ett uttak ved kjøkken på hovedplan.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg av eldre utførelse. Skrusikringer på vegg på loft. Eldre brytere og kontakter. Noe opplegg virker å være utført uten bruk av fagfolk.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Det er enkelte knekte takstein. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke og karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke og utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyder er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps - og vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: I stue er det skjøt i himling og i laminatgulv. Under trapp er det montert ett mindre vindu og det er her innvendig kledt en ubehandlet sponplate.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Andre innvendige forhold: Det må gjøres tiltak for å tette for adkomsten for skadedyr.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Andre VVS-installasjoner: Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner og løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG3 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, armatur/blandebatteri er ikke tett og stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsugeren fungerer ikke.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Eldre brannslukker og eldre røykvarsler i boligen.
- Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Elanlegget har deler med berøringsfare. Enkelte deler er av meget gammel årgang. Anlegget bør oppgraderes og ha en gjennomgang av fagfolk.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 4: Ser ut til at det har vært/er en lekkasje på taket ved pipen. Selger har ikke noe ytterligere kjennskap til dette.

Pkt. 5: Arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade: Det er utført faglært arbeid i 2013. Selger opplyser å ikke huske firmanavn, men at hun har papirer på dette.

Pkt. 13: Tidligere eier observert mus for lenge siden. Ikke oppdaget på flere år.

Pkt. 16: Eiendommen har privat avløp ved septik. Selger har ikke opplevd dette som ustabilt.

Pkt. 19 og 25: Det er fyringsforbud grunnet at pipen ikke tilfredsstiller dagens brannforskrift.

Pkt. 37: Fjøset er i svært dårlig forfatning, må påregnes omfattende arbeider for å bringe det i stand.

Pkt. 41: Selger opplyser at hun arvet boligen fra sin bror i 2024 og har ikke førstehåndskunskap om den. Boligen har stått tom siden hun overtok i august 2024. Videre opplyser selger at eiendommen ligger i buffersonen til verdensarvområdet, det må innhentes samtykke fra statsforvalteren dersom man skal gjøre endringer med fasaden. Selger vet at hennes bror tilbake i tid søkte og fikk innvilget tilskudd til utbedring av utvendige bygningsdeler.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Hovedtaket på boligen har diagonalskifer. Stein og tak fra byggeår. Det er tretro med papp og stående profilert tretro under taksteinen, ingen lekter. Takkonstruksjon på hovedhuset som sperretak med synlig tretro. Uluftet loft med gulv på krypeloft. Adkomst via luke i himling i gang. Taket er inspisert fra bakkenivå, pga stor høyde er ikke tilsyn fra stige forsvarlig. Deler av taktekking på hovedtak er utbedret. Tak på tilbygget vf mot veien er ikke renovert og har noen mindre skader og stein som er midlertidig festet. Tak over inngangsparti som metallplater med ukjent alder.

Nedløp og beslag:
Takrenner på hovedtak som metall takrenner. Takstige til pipe som eldre motvekststige. Ingen tak har snøfangere og vindskibeslag i tre.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger som tømmervegger. Det er opplyst at disse er gjenbrukt fra ett eldre hus. Innvendige vegger som laftet tykk plank. Utvendig stående kledning. På sørvegg er nederste del av kledningen tidligere skiftet. Beslagløsning i tre.

Vinduer:
Vinduer som koblede vinduer i tre. Vinduer fra byggeår med unntak av 2 stk vinduer i stue i sørvegg som er fra ca 2010 og vinduer i kjeller som er ca 3 år. De fleste vinduer på hovedplan har koblede ruter slik at det er to glasslag. For loft er det enkle glass, samt enkelte vinduer/ruter på hovedplan. Vinduene ble påstartet renovert/skrapet og kittet i 2022. Etter dette er enkelte vinduer delvis umalt.

Dører:
Inngangsdør og kjellerdør av malt tre. Dør mot vei er bygget i senere år og er en enkel malt dør i tre. Innenfor denne er opprinnelige ytterdør. Denne er i heltre med enkelt glass. Dagens inngangsdør som malt dør i tre.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp som trapp i strekkmetall. Denne er på tilbygget inngangsparti. Kjellertrapp i støpt utførelse.

Uthus:
Uthus med varierende oppbygging. En mindre del har tømmervegger og tregulv og mye har grus/jord gulv av varierende sletthet. De fleste vegger som enkelt bindingsverk. Vegger med trekledning og metallplater. Taktekke som metallplater og betongstein. Uthusene har enkle dører/porter og bygget er påbygget i flere omganger. Mye av bygget fremstår i meget dårlig stand og enkelte vegger kan kollapse i nær femtid. Det anbefales en grundig gjennomgang av bygget med fagkyndig person når det er tømt. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger landlig og fredelig til på Vega, kun et par kilometer fra servicetilbud og dagligvare i kommunesenteret. Området preges av åpent kulturlandskap, nærhet til sjøen og gode turmuligheter i et av Norges mest særpregede øysamfunn. Vega er kjent for sin vakre natur, rike fugleliv og sin plassering i buffersonen til Vegaøyan verdensarvområde, som gjør området attraktivt for friluftsliv og naturinteresserte. Det er kort vei til bussforbindelser, skole og barnehage i Åsveien-området ca. 5 km unna.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. 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.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1921, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for uthus ifølge kommunen. Uthuset har ukjent byggeår. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg til våningshus, datert 19.08.1970. Det foreligger derimot ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) 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.

Oppvarming
Varmepumpe av typen luft/luft i stue. Bad har eldre stråleovn på vegg. For øvrig elektrisk oppvarming. Det er i tillegg pipe og ildsted i boligen, men det er fyringsforbud grunnet at pipen ikke tilfredsstiller dagens brannforskrift.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ved/olje ovn i stuen. Det er usikkert om det er øvrig oljetank/utstyr tilhørende oljefyring på eiendommen.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel (Landbruks-, natur- og friluftsformål). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann. Området beskrives som LNF-2 (BEF16), et område avsatt til spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse.

Skjermutklipp av kommuneplankart er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende kart og bestemmelser

kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i buffersonen til verdensarvområdet, noe som innebærer at det må innhentes samtykke fra statsforvalteren dersom man skal gjøre endringer med fasaden. Selger opplyser at hennes bror tilbake i tid søkte og fikk innvilget tilskudd til utbedring av utvendige bygningsdeler.

Området i Vega kommune som ikke inngår i verdensarvområdet utgjør buffersonen. Området grenser til verdensarvområdet og det meste av bygging, næringsaktivitet og tilrettelegging for turisme skal skje i denne sonen.

Utdrag fra Vega kommunes kommuneplanens arealdel (2010-2020):
Ny bebyggelse i buffersonen inntil verdensarvområdet må ta særskilt hensyn til den visuelle virkningen av tiltaket slik at landskapsbildet ikke forringes. Bygningsmiljøet i verdensarvområdet skal opprettholde sin kvalitet, verdi og betydning som element i kulturlandskapet, slik det fremstår ved nominasjonstidspunktet 1.2.2003 (med unntak av objekter fredet etter lov om kulturminner er retningslinjene styrende for forvaltningen av all bygningsarv innenfor grensene til verdensarvområdet). Viktige kulturlandskapsverdier inneholder en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet, beite og slåtteland med biologisk mangfold, verdier, egg- og dunvær/fiskevær mv- gjelder spesielt innenfor Vegaøyan verdensarvområde. Ved søknad om tiltak innenfor Vegaøyan verdensarvområde gjelder § 8 i kommuneplanens arealdel 2010-2020.

Boligen er registrert som et kulturminne hos Riksantikvaren. For å se detaljer om kulturminnet, se i nordlandsatlas og/eller kulturminnesøk.no.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke ansett som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred, se www.nve.no. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

Eiendommen har privat avløp ved septiktank med ukjent utløp. Det er ikke gitt utslippstillatelse og det kan komme pålegg fra kommunen om utbedring av avløpsanlegget. Slamtømming utføres av kommunen annen hvert år, og avgift for dette inngår i de kommunale avgifter. Sist tømming var ifølge kommunen 14.11.2025 og ingen avvik ble rapportert da.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 281 677,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 126 707,-.

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
Brit Hildegun Nikolaisen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 30
Dato: 06.01.1983
Registrering av grunn

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Tinglyst midlertidig forretning, datert 06.01.1983, kan forelegges ved henvendelse til megler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 70 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 5 990,- (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 05-01-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 10.12.2025
Målebrev, datert 24.12.1985
Matrikkelrapport, datert 04.12.2025
Grunnkart skjermutklipp, tatt 10.02.2026
Kommuneplankart skjermutklipp, tatt 10.02.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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



Velkommen til Vegsteinveien 115!
































115







Eldre, sjarmerende sveitservilla med renoveringsbehov.



En eiendom med sjel, potensiale og landlig beliggenhet på Vega!

Plantegning



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.

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
VEGA kommune
gnr. 41, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 05.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1771 **Referansenummer:** DB4032

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

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

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

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.

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en sveitservilla med byggeår 1921. Boligen er et av få sveitserhus på Vega, og er ett utvalgt kulturminne for Sør-Helgeland.
Boligen var meget påkostet da den ble bygget. Boligen er noe renovert, men dette er utført tilsvarende som var vanlig på utførelsestidspunktet. Det er derfor tidligere innvilget tilskudd til denne utbedringen/renoveringen som er foretatt.
De løsninger og materialvalg som er foreskrevet ved renovering og utbedring er ikke tilsvarende som for dagens byggeskikk. Daværende byggeskikk som utføres med dagens materialer kan derfor gi redusert levetid og innvendig komfort/energibruk er ikke som nyere moderne boliger.

Enebolig - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon på hovedhuset som sperretak med synlig tretro.
Uluftet loft med gulv på krypeloft.
Adkomst via luke i himling i gang.
Tak over inngang og tilbygg mot vei er igjenkledt og ikke inspisert. Disse får da TGIU (ikke undersøkt) det er ikke observert synlige innvendig fuktskader i disse takene.
Hovedtaket på boligen har diagonalskifer. Stein og tak fra byggeår. Hoved taket ble inspisert av fagfolk i 2021 og utbedret i 2022. Det ble da opplyst at det er tretro med papp og stående profilert tretro under taksteinen, ingen lekter.
Taket er inspisert fra bakkenivå, pga stor høyde er ikke tilsyn fra stige forsvarlig.
Tak på tilbygget vf mot veien er ikke renovert og har noen mindre skader og stein som er midlertidig festet.
Tak over inngangsparti som metallplater med ukjent alder.
Takrenner på hovedtak som metall takrenner. Takstige til pipe som eldre motvekststige.
Ingen tak har snøfangere. Vindskibeslag i tre.
Yttervegger som tømmervegger. Det er opplyst at disse er gjenbrukt fra ett eldre hus. Innvendige vegger som laftet tykk plank.
Utvendig stående kledning. På sørvegg er nederste del av kledningen tidligere skiftet. Beslagløsning i tre.

Vinduer som koblede vinduer i tre.
Vinduer fra byggeår med unntak av 2 stk vinduer i stue i sørvegg som er fra ca 2010 og vinduer i kjeller som er ca 3 år.
De fleste vinduer på hovedplan har koblede ruter slik at det er to glasslag. For loft er det enkle glass, samt enkelte vinduer/ruter på hovedplan.
Vinduene ble påstartet renovert/skrapet og kittet i 2022. Etter dette er enkelte vinduer delvis umalt.
Inngangsdør og kjellerdør av malt tre. Dør mot vei er bygget i senere år og er en enkel malt dør i tre. Innenfor denne er opprinnelige ytterdør. Denne er i heltre med enkelt glass.
Dagens inngangsdør som malt dør i tre.

Utvendig trapp som trapp i strekkmetall. Denne er på tilbygget inngangsparti.
Kjellertrapp i støpt utførelse. Inngang til trapp via en luke i yttervegg.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller har hovedsakelig vegger i murt stein. Noe trepanel i en himling og enkelte mindre vegger. Himling forøvrig som underside av gulv med synlige bjelker.

2. etasje har malte tregulv, trepanel i himling og trepanel på vegger. Ett rom har glatte malte veggplater.

Hovedplan med tregulv og laminatgulv. Vegger med trepanel og trepanel i himling. På kjøkken er det tapetserte vegger, i stuen er det kledt trepanel på vegger og i himling som en renovering/oppgradering.

Etasjeskiller som trebjelkelag. Mellom hovedplan og loft er bjelkelag innkledt.
I kjeller er det meste av bjelkelag synlig.

Tegelpipe fra byggeår med ved/olje ovn i stue. Feieluke i kjeller. Øvrige vedovner er demontert/fjernet. Noen brannpaneler er fortsatt på vegger, samt hull i vegger for tidligere røykrør.
Rom under terreng med murte vegger og støpte gulv. Synlig naturstein på vegger og kun betong på gulv.

Trapp som tett malt trapp i tre. Rekkverk og retur rekkverk på andre etasje.

Dører i boligen er for det meste heltre fyllingsdører med speil. Dør til bad er slett malt dør. Noen dører som aldringsmalte slette dører. Dører fungerer som normalt i hht alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom :
Bad som er vurdert renovert/etablert på 70-tallet. Gulvbelegg på gulv og raspatex tynnplater på vegger og i himling. Toalett, servant, dusjkainett, oppvarming via eldre stråleovn på vegg.

Gulvbelegg er ikke vanntett og gjennomføringer ved rør er ikke fagmessig utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning av varierende type og alder. Enkel liten oppvask kum i stål. Benkeplate som heltreplate og laminert plate.
Noe skader/slitasje i benkeplate og noen løse skuffefronter. Nisje for komfyr under ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som kobber rør med sveisende skjøter. Det er lagt opp flere vannkraner i kjelleren.
Avløpsrør av støpejern og noen plastrør.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft i stue.
Ca 200 ltr vv-bereder. Beredereen er skiftet senere år (vurdert til ca 15-20 år siden). Skilt med årstall var ikke tilgjengelig.

Elektriskanlegg av eldre utførelse. Skrusikringer på vegg på loft.
Eldre brytere og kontakter. Noe opplegg virker å være utført uten bruk av fagfolk.
Eldre brannslukker og eldre røykvarsler i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er opplyst å være kalksand
Grunnmur som natursteinmur med de fleste steiner i granitt.

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Beskrivelse av eiendommen

Murtykkelse er ca 90cm.
Mindre riss i muren men ikke tegn til setninger eller utglidning av muren.
Det er ingen utvendig drenering eller synlig fuktsikring av grunnmuren. Det er opplyst at det er bygget på drenerende kalksand

Vann fra det kommunale nettet via private stikkledninger. Det kommer plastrør inn i kjelleren. Alder er usikkert.
Avløpsrør til privat septik kum. Ukjent type rør og ukjent alder.
Eldre septiktank i betong, ukjent alder, utførelse og ukjent utløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.
Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

Boligens rominndeling virker å være noe endret siden byggeår. Stue er åpnet opp slik at det er en stor stue. VF er delt av og det er etablert bad. Inngang mot veien har fått en vegg med dør slik at dette er blitt ett rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringer er omsøkt eller godkjent av kommunen.

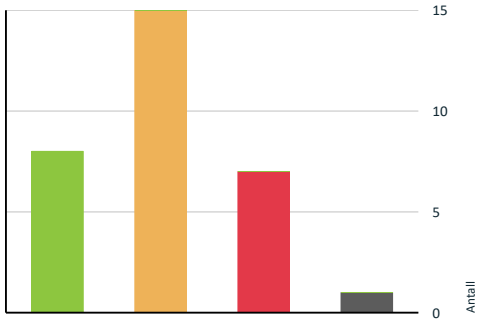
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

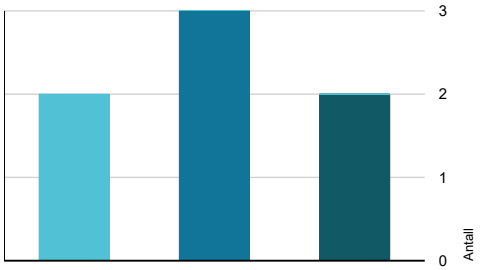
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 5°.

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

Befaring og utarbeidelse av taksten er utført før endring i avhendingslova av 17.12.2025. Denne endringen ga imidlertid ingen skjerpelse av reglene. Taksten følger således forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold SKADEDYR	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1921

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

2022	Renovering	Utbedret deler av taktekking på hovedtak.
2022	Renovering	Utbedret enkelte vinduer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket på boligen har diagonalskifer. Stein og tak fra byggeår.
Hoved taket ble inspisert av fagfolk i 2021 og utbedret i 2022. Det ble da opplyst at det er tretro med papp og stående profilert tretro under taksteinen, ingen lekter.
Taket er inspisert fra bakkenivå, pga stor høyde er ikke tilsyn fra stige forsvarlig.
Tak på tilbygget vf mot veien er ikke renovert og har noen mindre skader og stein som er midlertidig festet.
Tak over inngangsparti som metallplater med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Hovedtaket ble renovert ved rafter i 2022 der noe råteskadet tretro ble skiftet.
Det er enkelte knekte takstein og løs takstein og noen som er ufagmessig festet på tilbygget mot veien. Mønekam i tre.
Metalltak over inngangspartiet har noen skader og flassende maling.

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Beslag må skiftes ut.

Skifertaket og dens oppbygging er ikke i henhold til dagens byggemetoder for skifertak, men er i henhold til byggeårets byggemetode.
Det anbefales at tak over tilbygg mot veien renoveres og utføres med metallbeslag i møne, samt nytt undertak.
Det anbefales at tak over inngang vedlikeholdes/males/utbedres.
Mose bør fjernes fra takene for lengre levetid av taktekket.


Stein som er ufagmessig festet og en løs stein


Mønekam i tre

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport


Mindre flekker med mose på taket.


Takrenner er avsluttet ved grunnmur før bakkenivå.


Metalltak på inngangsparti


Manglende takrenner

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner på hovedtak som metall takrenner. Takstige til pipe som eldre motvekststige.
Ingen tak har snøfangere. Vindskibeslag i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

De mindre takene mangler takrenner.
Det er ikke observert pipebeslag eller beslag rundt pipen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det anbefales at taknedløp føres i rør bort fra grunnmurer for mindre fuktpåkjenning på kjeller.
Det anbefales snøfangere for å hindre snøras på folk eller husdyr.
Det anbefales beslag rund pipen for bedre tetting
Det bør monteres takrenner på tak på tilbyggene, dette for mindre fuktpåkjenning på vegger og dermed redusert levetid på kledninger.


Manglende takrenner


Takstige festet med kjetting til pipe

TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger som tømmervegger. Det er opplyst at disse er gjenbrukt fra ett eldre hus. Innvendige vegger som laftet tykk plank.
Utvendig stående kledning. På sørvegg er nederste del av kledningen tidligere skiftet. Beslagløsning i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er delvis råteskader i kledning, og denne må skiftes for å forhindre videre fukt/råteskader.
Det er begrenset/ingen lufting bak kledningen og det er ikke musesperre bak kledning.
Det meste av kledningen har profilerte påbord.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning må skiftes. Det er da viktig at dette utføres av korrekte materialer og med korrekt metode.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskader på kledning



Kledning er skiftet på nederste del av vegg



Råteskader på kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon på hovedhuset som sperretak med synlig tretro. Uluftet loft med gulv på krypeloft.
Adkomst via luke i himling i gang.
Tak over inngang og tilbygg mot vei er igjenkledt og ikke inspisert. Disse får da TGIU (ikke undersøkt) det er ikke observert synlige innvendig fuktskader i disse takene.

Takkonstruksjonen er ikke konstruert i hht dagens krav og endret bruk og endret isolering av boligen kan gi endrede snølaster på tak. Dette kan gi nedbøyinger og sell i konstruksjonen.
Konstruksjonen er uluftet som var vanlig på byggetidspunkt, samt at loftet var oppvarmet via røykrør inn til pipe.
Ved pipe er det merker etter tidligere fuktinntrengning. Tørt på befaring.



Gavelvegg mot sør

TG 2 Vinduer

Vinduer som koblede vinduer i tre.
Vinduer fra byggeår med unntak av 2 stk vinduer i stue i sørvegg som er fra ca 2010 og vinduer i kjeller som er ca 3 år.
De fleste vinduer på hovedplan har koblede ruter slik at det er to glasslag. For loft er det enkle glass, samt enkelte vinduer/ruter på hovedplan.
Vinduene ble påstartet renovert/skrapet og kittet i 2022. Etter dette er enkelte vinduer delvis umalt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer/rammer er malt igjen og er vanskelig å åpne.
En del vinduer har behov av maling og vedlikehold.
Vinduer i kjellermur er ikke ferdig montert/tettet.
Det er stedvis noe høy fuktighet i trevirke i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer i kjeller må monteres ferdig med tetting mot grunnmur, dette for å forhindre inntrengning av vann/fuktighet eller skadedyr.
Vinduer må ordnes slik at de kan åpnes, de må også behandles slik at de er bedre rustet for fuktighet.
Det anbefales at det lages dobble ruter/glasslag på alle vinduer for bedre isolering av boligen.
Renovering av vinduer må ferdigstilles før ytterligere skader skjer på vinduer.



Nyere vindu i kjeller. Ikke ferdig tettet mot mur



Vindu i stue med behov av vedlikehold



Vinduer har overbeslag i tre og ingen beslag/vannesse under vinduene

TG 2 Dører

Inngangsdør og kjellerdør av malt tre. Dør mot vei er bygget i senere år og er en enkel malt dør i tre. Innenfor denne er opprinnelige ytterdør.
Denne er i heltre med enkelt glass.
Dagens inngangsdør som malt dør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hoveddør med glass er noe treg å lukke/åpne og har behov for justering/utbedring. Denne har også ett knust/brestet glass.
Alle dører er uisolerte og har ikke lås i hht dagens krav/standard. Ingen dører har tettelister eller god vindtetting.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dører må justeres og utbedres slik at de fungerer i hht tiltenkt bruk.



Inngangsdør i heltre



Tidligere hovedinngangsdør fra vf mot vei.



Plassbygget ytterdør mot vei

Tilstandsrapport



Kjellerdør



Kjellertrapp

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp som trapp i strekkmetall. Denne er på tilbygget inngangsparti.

Kjellertrapp i støpt utførelse. Inngang til trapp via en luke i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er ikke tilstrekkelig festet i treplatt/gulv .

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trappen bør gjennomgås og utbedring må utføres.



Trapp i strekkmetall



Trappen er ikke tilstrekkelig festet

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller har hovedsakelig vegger i murt stein. Noe trepanel i en himling og enkelte mindre vegger. Himling forøvrig som underside av gulv med synlige bjelker.

2. etasje har malte tregulv, trepanel i himling og trepanel på vegger. Ett rom har glatte malte veggplater.

Hovedplan med tregulv og laminatgulv. Vegger med trepanel og trepanel i himling. På kjøkken er det tapetserte vegger, i stuen er det kledt trepanel på vegger og i himling som en renovering/oppgradering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I stue er det skjøt i himling og i laminatgulv. Under trapp er det montert ett mindre vindu og det er her innvendig kledt en ubehandlet sponplate.

Konsekvens/tiltak
• 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.



Gulv i stue

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



noe ufagmessig avslutning av laminatgulv



Sponplate på vegg ved trapp

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller som trebjelkelag. Mellom hovedplan og loft er bjelkelag innkledt.
I kjeller er det meste av bjelkelag synlig.
Målt høydeavvik i stue/kjøkken på hovedplan. Det var der 10mm høyde avvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomshetsområde "usikkert" men det grenser til område "moderat til lav" .

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Ikke spesifisert

TG 3 Pipe og ildsted

Tegelpipe fra byggeår med ved/olje ovn i stue. Feieluke i kjeller. Øvrige vedovner er demontert/fjernet. Noen brannpaneler er fortsatt på vegger, samt hull i vegger for tidligere røykrør.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Eier opplyser at det foreligger fyringsforbud fra feier.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det anbefales en grundig gjennomgang av pipen og ildstedene mht krav og sikkerhet. Kontakt gjerne det lokale feiervesenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe over tak er i dårlig stand



Ovn i stue

Tilstandsrapport



Feieluke i kjeller.



Rekkverkshøyde på ca 83cm

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med murte vegger og støpte gulv. Synlig naturstein på vegger og kun betong på gulv.
Hulltaking er derfor ikke foretatt.
Kjeller virker veldig tørr, og vil fungere godt som kjeller. Det anbefales ikke å innrede rom i kjelleren.



Vegger i kjeller

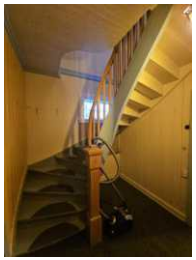
TG 2 Innvendige trapper

Trapp som tett malt trapp i tre. Rekkverk og retur rekkverk på andre etasje.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappen fungerer som tiltenkt selv om rekkverkshøyden er under 90cm og det ikke er retur rekkverk.





Retur rekkverk på 2. etasje

TG 1 Innvendige dører

Dører i boligen er for det meste heltre fyllingsdører med speil. Dør til bad er slett malt dør. Noen dører som aldringsmalte slette dører.
Dører fungerer som normalt i hht alder.

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport



Dør til bad



TG 2 Andre innvendige forhold SKADEDYR

Det er observert spor etter skadedyr.
Det er betydelig mengde avføring og og spor etter mus på toppen av vv bereder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det må gjøres tiltak for å tette for adkomsten for skadedyr

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må rengjøres etter mus og tilkomsten må stoppes. Dette for å forhindre mus/skadedyr videre inn i boligen.



Avføring og musebol på toppen av vv bereder

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad med som er vurdert renovert/etablert på 70-tallet. Gulvbelegg på gulv og raspatex tynnplater på vegger og i himling. Toalett, servant, dusjkabinett. Oppvarming via eldre stråleovn på vegg.

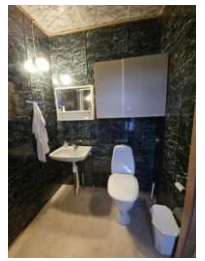
Gulvbelegg er ikke vanntett og gjennomføringer ved rør er ikke fagmessig utført.

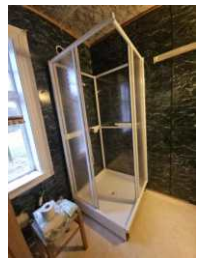
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



Gulv er ikke vanntett



Gulv er ikke vanntett

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er mot yttervegg og vegg i laftet plank. Vegg til gang er like tynn som trobord og er ikke mulig å ta hull i.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av varierende type og alder. Enkel liten oppvask kum i stål. Benkeplate som heltreplate og laminert plate.
Noe skader/slitasje i benkeplate og noen løse skuffefronter. Nisje for komfyr under ventilator.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.







HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Vannrør som kobber rør med sveisende skjøter. Det er lagt opp flere vannkraner i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Armatur/blandebatteri er ikke tett
• Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Vannkran i kjeller drypper/lekker
Hovedstoppekran fungerer ikke

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Stoppekranen må utbedres.
• Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Utskifting av vannrør nærmer seg, og bør utføres før skade inntreffer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vannkran drypper



Stoppekran fungerer ikke

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og noen plastrør

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør av støpejern har noe rust og merker etter mindre svetting/lekkasjer i skjøter.
Det er ikke avløpslufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales at avvik utbedres før skade inntreffer.







TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stue.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmepumpe.

Det er noe støy fra utedelen av varmepumpen.
Det er ikke utført service på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av utedelen på varmepumpen.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 ltr vv-bereder. Berederen er skiftet senere år (vurdert til ca 15-20 år siden). Skilt med årstall var ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet elanlegget med stikk kontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i kjeller. Ett uttak ved kjøkken på hovedplan.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Støvsugeren fungerer ikke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt bytt sentralstøvsugeren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sentralstøvsuger plassert i kjeller.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektriskanlegg av eldre utførelse. Skrusikringer på vegg på loft.
Eldre brytere og kontakter. Noe opplegg virker å være utført uten bruk av fagfolk.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1921 Noe installasjon av eldre opprinnelse, kan være fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Elanlegget har deler med berøringsfare. Enkelte deler er av meget gammel årgang. Anlegget bør oppgraderes og ha en gjennomgang av fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Ufagmessig utførelse ved kontakt



løse ledningsender

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eldre brannslukker og eldre røykvarsler i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre brannslukker



Eldre røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å være kalksand

Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.



Aktsomhetsområde

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen utvendig drenering eller synlig fuktsikring av grunnmuren.
Det er opplyst at det er bygget på drenerende kalksand

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales bestandig drenering som rør i bakken samt rør for bortledning av takvann. Mur under bakken anbefales også fuktsikkret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som natursteinmur med de fleste steiner i granitt.
Murtykkelse er ca 90cm.
Mindre riss i muren men ikke tegn til setninger eller utglidning av muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra det kommunale nettet via private stikkledninger. Det kommer plastrør inn i kjelleren. Alder er usikkert.
Avløpsrør til privat septik kum. Ukjent type rør og ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Vann i sluk i kjeller renner sakte ned i sluken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nærmere undersøkelser anbefales.
Basert på alder kan det påregnes at avløpsør må utbedres.

TG 1 Septiktank

Eldre septiktank i betong, ukjent alder, utførelse og ukjent utløp.
Det er i følge eier opplyst at septiktank fungerer og det er ikke rapportert om avvik ved slamtømming.



Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
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

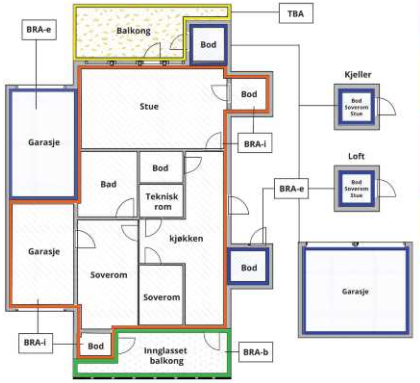
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedplan	78			78			78
2. etasje	64			64		2	66
Kjeller		31		31		10	41
SUM	**142**	**31**				**12**	**185**
SUM BRA	**173**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bad/vaskerom, vindfang, gang, vindfang 2, stue, kjøkken		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, walk-in closet		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, bod 4	

Kommentar

Innvendig høyde på hovedplan er ca 256cm På loft er høyde til horisontal himling ca 272cm
I kjeller er høyden fra 191 til 193cm, med ett rom som er nedlektet har høyde på ca 187cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.
Det er ikke uvanlig at tegninger mangler for tiden før 1965.

Boligens rominndeling virker å være noe endret siden byggeår. Stue er åpnet opp slik at det er en stor stue. VF er delt av og det er etablert bad. Inngang mot veien har fått en vegg med dør slik at dette er blitt ett rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at disse endringer er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe utbedringer på tak og noe vedlikehold av vinduer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loft tilfredstiller ikke dagens krav til størrelse på rømningsvei.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		165		165	
SUM		**165**			
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er IKKE oppmålt nøyaktige arealer eller angitt rom for denne bygningen. Bygget var i dårlig forfatning og fylt av ting slik at adkomst og tilgjengelighet var meget vanskelig. Enkelte steder er innvendig høyde under 1,9 meter og enkelte plasser er det etablert hems for lagring. Dette er ikke hensyntatt i denne arealmålingen.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	31
Uthus	0	165

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Brit Hildegun Nikolaisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	41	16		0	1543.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vegsteinveien 115

Hjemmelshaver
Nikolaisen Brit Hildegun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Vega.
ca 2,5 km til kommunesenter Gladstad.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre av ukjent type

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF i kommuneplanen. BEF16
LNF-2, område der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset parkering. Plen rund boligen og uthus.
Noen gjerdestolper i stein mot sør.

SPESIELLE VILKÅR FOR "BUFFERSONEN"

Området i Vega kommune som ikke inngår i verdensarvområdet utgjør buffersonen. Området grenser til verdensarvområdet og det meste av bygging, næringsaktivitet og tilrettelegging for turisme skal skje i denne sonen.

Utdrag om fra Vega kommunes kommuneplan arealdel (2010-2020):
Ny bebyggelse i buffersonen inntil verdensarvområdet må ta særskilt hensyn til den visuelle virkningen av tiltaket slik at landskapsbildet ikke forringes. Bygningsmiljøet i verdensarvområdet skal opprettholde sin kvalitet, verdi og betydning som
element i kulturlandskapet, slik det fremstår ved nominasjonstidspunktet 1.2.2003 (med unntak av objekter fredet etter lov om kulturminner er retningslinjene styrende for forvaltningen av all bygningsarv innenfor grensene til verdensarvområdet).
Viktige kulturlandskapsverdier inneholder en sammenhengende tradisjon med bebyggelse, bosetting og spor etter menneskelig aktivitet, beite og slåtteland med biologisk mangfold, verdier, egg- og dunvær/fiskevær mv- gjelder spesielt innenfor Vegaøyan verdensarvområde.
Ved søknad om tiltak innenfor Vegaøyan verdensarvområde gjelder § 8 i kommuneplanens arealdel 2010-2020.

SEFRAK

I følge Sefrakregisteret er ingen av bygningene på eiendommen Sefrak registrert. Dette selv om kanskje deler av uthus er bygget før 1900. Men lite av dette bygget gjenstår i sin opprinnelige stand den dag i dag.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
442 134	2025	Beløp tatt fra Vega Kommunes skatteliste for 2025

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
1815 VEGA

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

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

Beskrivelse
Uthus med varierende oppbygging. En mindre del har tømmervegger og tregulv og mye har grus/jord gulv av varierende sletthet. De fleste vegger som enkelt bindingsverk. Vegger med trekledning og metallplater. Taktekke som metallplater og betongstein.
Uthusene har enkle dører/porter og bygget er påbygget i flere omganger.
Mye av bygget fremstår i meget dårlig stand og enkelte vegger kan kollapse i nær femtid.
Det anbefales en grundig gjennomgang av bygget med fagkyndig person når det er tømt.

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



Stendere svikter på store deler av langveggen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	05.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vegsteinveien 115 , 8986 VEGA
Gnr 41 - Bnr 16
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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

bankID SIGNERT 10.12.2025
Nikolaisen, Brit Hildegun

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

Brit Hildegun Nikolaisen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vegsteinveien 115
8986 Vega

1815-41/16/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ser ut til at det har vært/er en lekkasje på taket ved pipen. Har ikke noe ytterligere kjennskap til dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Husker Ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Har papirer på dette.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Tidligere eier observert mus for lenge siden. Ikke oppdaget på flere år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Det er fyringsforbud grunnet at pipen ikke tilfredsstiller dagens brannforskrift.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Ja**

Fyringsforbud.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Fjøset er i svært dårlig forfatning, må påregnes omfattende arbeider for å bringe det i stand.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Jeg arvet boligen fra min bror i 2024 og har ikke førstehåndskunskap om den. Boligen har stått tom siden jeg overtok i august 2024.

Eiendommen ligger i buffersonen til verdensarvområdet, det må innhentes samtykke fra statsforvalteren dersom man skal gjøre endringer med fasaden. Jeg vet at min bror tilbake i tid søkte og fikk innvilget tilskudd til utbedring av utvendige bygningsdeler.

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.

Den 16.08.85 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 holdt kartforretning over gnr. 41 bnr. 16, opprettet ved midlertidig forretning 03.01.83.

Eiendommen har fått betegnelsen

Forretningen ble rekvirert av Svein Ulrik Saxhaug

Bestyrer ved forretningen var Per Arne Berntsen

Målebrevskartet på neste side viser eiendommens beliggenhet, grenser og tilstatende eiendommer

Gladstad 19.12.85
Vega Kommune
Teknisk etat
8860 GLADSTAD
Per Arne Bertsen
saksbehandler

Tinglysning DAGBOKFØRT
24.DES85 01654
SORENSKRIVEREN I BRØNNØY
Datostempel

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250.- (100)
~~Jf. avgift betalt med kr.~~
~~Unntatt etter tgll. § 11.~~
Tinglysingsstempel

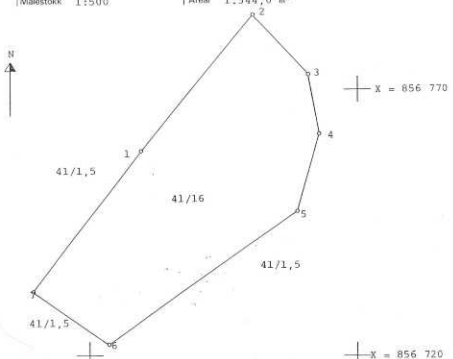
Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
41	16	

MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt
X 856 750 Y -59 300 Z 10

Koordinatsystem	Kartblad
NGO Akse IV	DE 179-5-3
Målestokk 1:500	Areal 1.544,0 m²



1 Jordmerke
X = 856758,567
Y = -55310,537

2 Jordmerke
X = 856784,671
Y = -55289,736
AVST. = 32,911

3 Jordmerke
X = 856772,763
Y = -55278,961
AVST. = 15,628

4 Jordmerke
X = 856761,482
Y = -55276,998
AVST. = 11,451

5 Umerket
X = 856746,885
Y = -55281,172
AVST. = 15,201

6 Stolpe
X = 856721,995
Y = -55316,613
AVST. = 43,296

7 Jordmerke
X = 856731,748
Y = -55330,680
AVST. = 17,652

1
X = 856758,567
Y = -55310,537
AVST. = 33,493

AREAL = 1544.08 M2

MÅLEBREV 103
JOURNALNR. 14/81
DAGBOKSTEMPEL
DAGBOKFØRT
24.DES85 01654
SORENSKRIVEREN I BRØNNØY

VEGA KOMMUNE

MÅLEBREV

OVER

GNR. 41 BNR. 16

UTSTEDT AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN I HENHOLD TIL KARTFORRETNING

250.-

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1815 - VEGA	Utskriftsdato/klokkeslett:	04.12.2025 kl. 09:14
Gårdsnummer:	41	Produsert av:	Ove Horpestad - 1815
Bruksnummer:	16		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VEGSTEINEN
Etableringsdato:	03.01.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 41 / 16	1 543,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7287967	362832		1 543,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	03.01.1983				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1815 - 41/5	0
Mottaker	1815 - 41/16	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.01.1983				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1815 - 41/1	-1 544
Mottaker	1815 - 41/16	1 544

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	09.11.2011			1815nek	09.11.2011
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1815 - Mnr mangler	0
Berørt	1815 - 41/1	0
Berørt	1815 - 41/5	0
Berørt	1815 - 41/16	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Vegsteinveien	2006	115			Grunnkrets	0107 Hongset	Nei
						Stemmekrets:	2 VEGA	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020601 Vega	
				7287956	362823	Postnr.område:	8986 VEGA	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 187 693 829
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7287965 Øst: 362851
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	41/16

Bygningsnr: 187 693 837
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7287959 Øst: 362837
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:			
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:			
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Bruttoareal totalt:	0						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	41/16

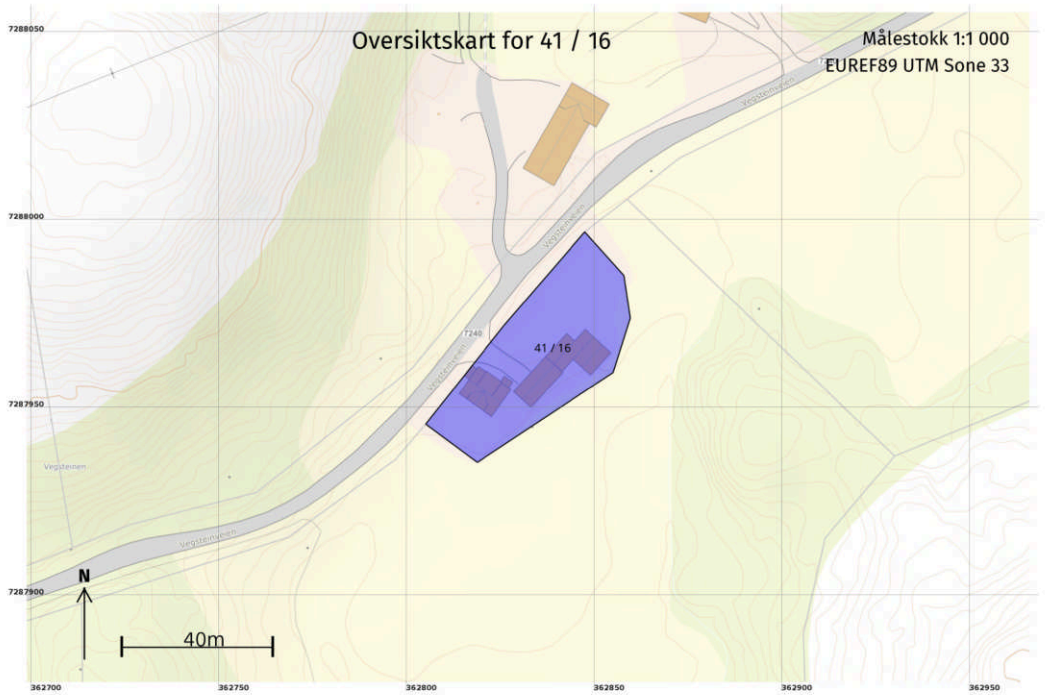
Bygningsnr:	187 693 845			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7287956	Øst: 362823		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:				Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

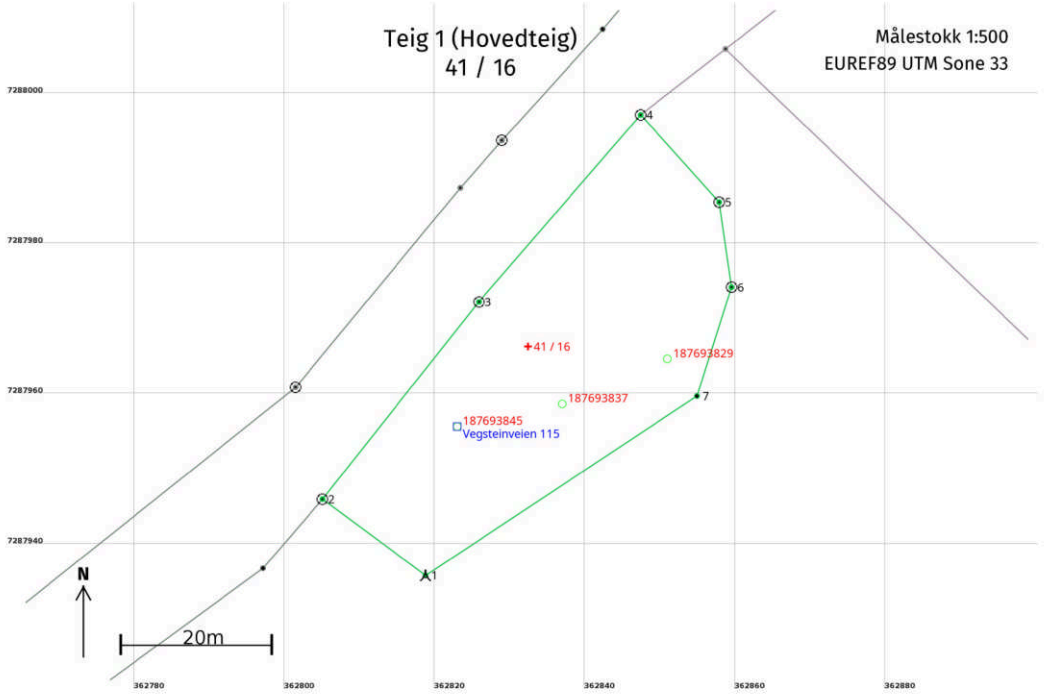
Etasjer

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
2006 Vegsteinveien 115	H0101	Bolig	0	0		0	0	41/16





Areal og koordinater

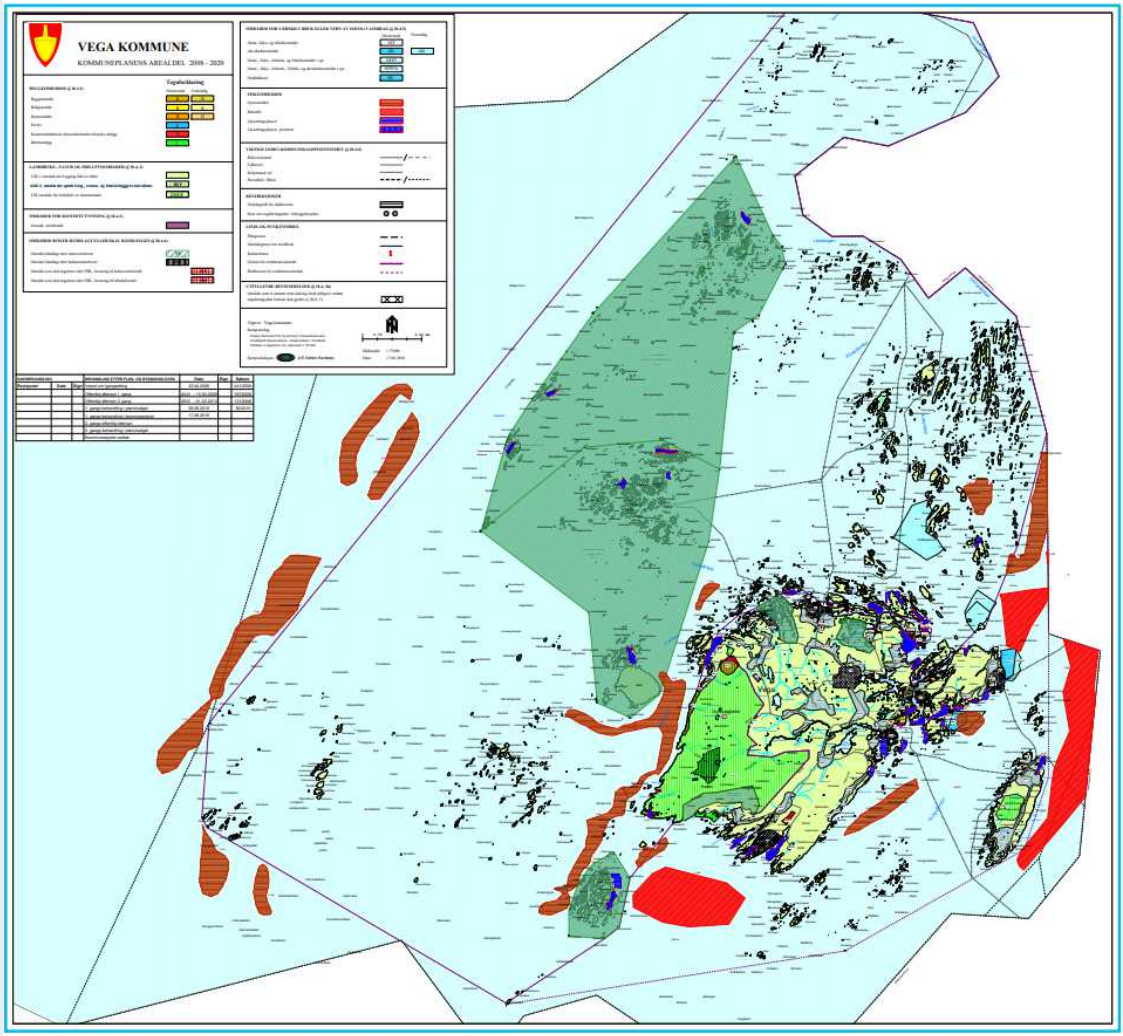
Areal: 1 543,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7287967 **Øst:** 362832

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7287936,18	362818,81	17,06	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	7287946,33	362805,10	Jord 33,49	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
3	7287972,57	362825,91	Jord 32,90	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
4	7287997,46	362847,42	Jord 15,62	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
5	7287985,85	362857,87	Jord 11,44	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
6	7287974,53	362859,51	Jord 15,20	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
7	7287960,04	362854,93	43,29	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	


Vegsteinveien
VEGSTEINVEIEN 115
8986 VEGA
Kommunenr. 1815
Kommune VEGA
Gårdsnr. 41
Bruksnr. 16
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom
MARKER EIENDOM
LUKK
VIS MER INFORMASJON
Vegsteinveien
7240
Kartverket
20 m


VEGA KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2008 - 2020

VEGSTEINVEIEN 115

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladstad — **3 min**
Linje 18-154, 18-155 — 2.7 km

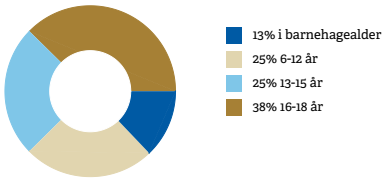
Brønnøysund lufthavn Brønn... — **1 t 26 min**

SKOLER

Vega barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) — **5 min**
112 elever, 13 klasser — 3.2 km

Brønnøysund videregående skole — **1 t 24 min**
444 elever — 42.2 km

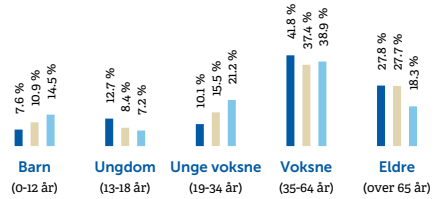
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**39%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hongset	77	49
Kommune: Vega	1 175	704
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vega barnehage (1-5 år) — **5 min**
42 barn — 3.2 km

DAGLIGVARE

Spar Vega — **3 min**

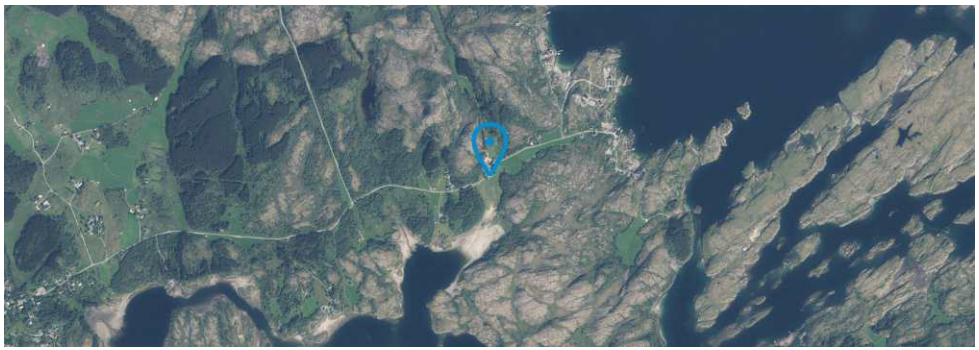
Coop Prix Vega — **4 min**
Post i butikk, PostNord — 2.8 km

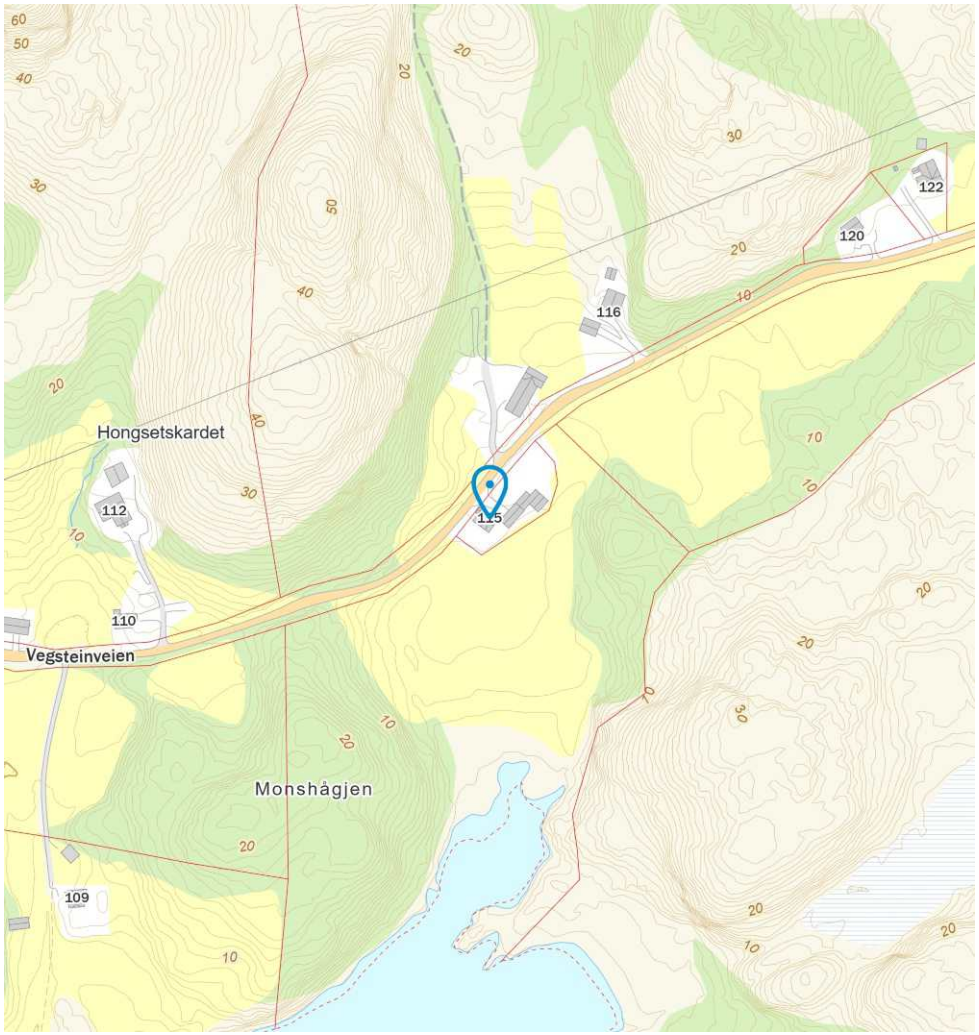
SPORT

Gladstad — **5 min**
Ballspill, fotball, friidrett — 3.2 km

Hopsbakkmyra ballbinge — **9 min**
Ballspill — 6.6 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 2024





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 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86240067 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Vegsteinveien 115, 8986 Vega.
Gnr. 41, Bnr. 16, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 86240067
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.02.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no