

PROAKTIV



Hus og løe i
landlige omgivelser

MAGRETEVEGEN 14



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Magretevegen 14, 6040 VIGRA

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 53, i Giske kommune

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.299.250,-

Kommunale avgifter: 20.553,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1872

Rom/soverom: 10/3

BRA: 574 m²

BRA-i: 301 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i låven og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 2673.3 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	32	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
50	55	116	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 979 70 127
E-post: frida@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmevling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Innholdsrik enebolig og løe på stor tomt i landlige omgivelser. Gode solforhold og fin utsikt. Renovering må påregnes.

Magretevegen på Vigra er en fin plass å bo med utsikt, gode solforhold og nærhet til det meste på øya. Eneboligen er opprinnelig fra 1872, og har et bruksareal på hele 301 kvm - huset er selvsagt oppgradert siden byggeår, men bærer preg av etterslep på vedlikeholdet - så her må oppgraderinger etter smak og behov påregnes. I tillegg er det står det ei eldre løe på eiendommen.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer, og har et samlet areal på 2673 kvm. Tomten er ellers pent opparbeidet og det er rikelig med boltreplass for både liten og stor. Sol og utsikt kan nytes fra ulike soner rundt huset, og bilene kan parkeres på stor gruset gårds plass like utenfor inngangspartiet.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:



VIGRA

Kommune: Giske / Område: Vigra

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Vigra er plassen for deg som ønsker å bo landlig med nærhet til det du trenger. Her får du god nok plass til deg selv, dyrene dine og ungene, samtidig som det er kort vei til skole, butikk, flyplass, fotball og fantastiske turområder.

Det er cirka 500 meter til Vigra barneskule hvor ungene kan leve livet fra første til sjuende klasse. Deretter blir det cirka åtte kilometer til ungdomsskole på Valderøya, før valgmuligheten er endeløse når fremtiden skal sikres på videregående. Latinskolen har blitt lagt ned, men igjen får du en stor videregående skole på Fagerlia og på Volsdalsberga. I tillegg finnes det yrkesfaglige retninger på Borgund, forbi Moa.

For den turglade er det enkelt å svippe bortom Molnesfjellet hvor du kan gå både til, rundt og opp.

Her får du nydelige omgivelser, muligheter til å bade i blant annet



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Margrete Linje 3	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	20 min 🚶

DAGLIGVARE

Joker Vikane Post i butikk, PostNord	4 min 🚗 3.8 km
Rema 1000 Giske	4 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	16 min 🚗
🏪 Apotek 1 Giske	9 min 🚗

SPORT

🏊 Vigrahallen idretts- og fotballhall Aktivitetshall	11 min 🚶 1 km
🏊 Vigra skule gymnastikksal Aktivitetshall	11 min 🚶 1 km
🏊 Sprek365 Giske	3 min 🚗
🏊 Giske Treningssenter	4 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bårevika og potensial til å nyte de mest fantastiske solnedganger i havgapet på sommerstid.

Videre er det flotte bademuligheter på Blimsanden, samtidig som det er flotte turområder på Signalen, på Giske og på Godøya. Vi nevner Storhornet, Fjellfotvegen, Alnesvatnet og Rantane. Her er det bare å gyve løs på høydemetere og kilometere.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Idretten organiseres i Vigra IL, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter. Idrettslaget tilbyr organisert aktivitet innenfor badminton, bueskyting, håndball, fotball og allidrett. Kamper og turneringer på hjemmebane spilles enten på Rota stadion, hun et par gode steinkast unna, eller i flerbrukshallen som ligger ved skolen. Flerbrukshallen kan skjimte med kunstgressbane, løpebane, håndballbane og flotte garderobefasiliteter.

Kort vei er det også til butikker på Sætra, take away fra Vigra kebab og bakervarer langs Postvegen. På Sætra får du apotek, Europris, banktjenester og Rema 1000, i tillegg til den rykende ferske(ordspill) bakeren som allerede har rukket å bli en populær plass.

Videre er det cirka 15 minutter til Ålesund sentrum med Vinmonopolet, fantastiske spisesteder og koselige kaféer. Cirka 25 minutter til Moa kjøpesenter som er Norges tredje største kjøpesenter med over 160 butikker, flere spisesteder og store merkevarebutikker.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

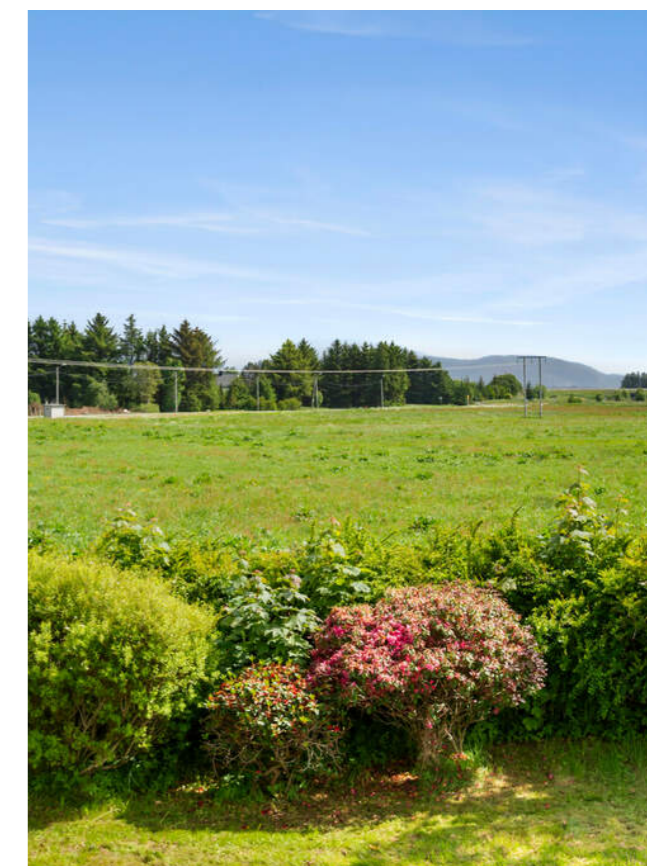
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Giske kommune sine hjemmesider.

SKOLER

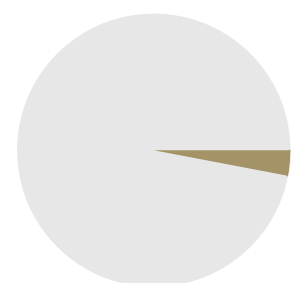
Vigra skule (1-7 kl.) 191 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	9 min 8.7 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	17 min 18.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	18 min 17.8 km

BARNEHAGER

Vigra barnehage (1-5 år) 55 barn	3 min 1.8 km
Sætra barnehage (0-5 år) 83 barn	5 min 5.1 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 6.4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL MAGRETEVEGEN 14

Vi starter utendørs – boligen har stor hage som er beplantet med gressplen, busker og trær.

Parkering

Parkering gjøres i låven og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

2 673 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen består av to gbnr. Den ene tomten hvor eneboligen står har et areal på 964,3kvm. og den andre parsellen har et areal på 1.709 kvm.

Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gruset biloppstillingsplass. Det er en stor hage som er beplantet med gressplen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bolighus:
Eldre bolighus opprinnelig fra 1872, som har vært fornyet etter byggeår, men fremstår i dag med etterslep på vedlikeholdet. Eier har utført en del overflateoppussing og mindre reparasjoner i senere tid, men dette er et renoveringsobjekt.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre, de fleste med isolerglass. Hoveddøren har karmen og dørbord av lakkert hardtre, samt sidefelt med vindu (av eldre dato).

Bakdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt (nyere type). Eldre dør med karmen av tre og tett malt dørbord mot kjelleren. Tak som saltak av tresperrer tekket med metallplater. Veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje, over del av stuen i 1. etasje. Denne er tekket med glassfiber og har rekkverk av tre. Det er rette trapper av betong foran alle ytterdørene. Trappen til hoveddøren har rekkverk av smijern.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 9 stk. TG3, 19 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG3:

- Vinduer: Det er påvist lekkasje mellom glassrute og karm ved ett vindu i 2. etasje. De fleste vinduene er slitte, enkelte vinduer har råteskader på karmen og/eller utvendig omramming. Flere vinduer har punkterte isolerglassruter. Det er ikke beslag i underkant av vinduer i grunnmuren. Vinduene med enkle glass er gamle. Enkle glass har liten isolasjonsevne, kondenserer lett og er lite egnet i en moderne bolig.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Ved stikkprøver er det påvist forhøyet fuktinnhold i enkelte gulvbjelker over kjelleren, ved opplegg på grunnmuren. Ikke påvist råte, men dette kan ikke utelukkes. Påvist hull etter borebiller i gulvbjelker over kjelleren. uvisst om det er aktivitet i dag. Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm / 2 meter målelengde og inntil 25 mm gjennom hele rommet, i den største stuen i 1. etasje og i stuen med vedovn i 2. etasje.

- Pipe og ildsted: Både ildsted og piper er av eldre dato. Det er ikke fremlagt rapport fra feier, men pipene har oppnådd sin forventede levetid. Den ene feieluken på loftet er ødelagt, kan ikke stenges. En pipe mangler stein/bue på toppen. Det er rennemerker etter sotvann på pipene på loftet. Den ene vedovnen mangler ubrennbar plate på gulvet foran ovnen. Ved samme ovn er det en sprekk i brannmuren.

- Rom under terreng: Både gulvet og grunnmuren har høyt fuktinnhold. Saltutslag på innsiden av grunnmuren. Med fuktindikator er det påvist forhøyet fuktinnhold i grunnmur og gulv. Det er ikke fuktspærre mot grunnen. Noe fuktoppptrekk og misfarging i nedre del av delevegger av tre. Påvist råte i rester av tregulv i rom med varmtvannstank. - det meste av gulvet er fjernet. Se også punkt for drenering og fuksikring.

- Vaskerom (kjeller), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er uisolert og har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet fremstår som gammelt og slitt, og er lite egnet som vaskerom med dagens tilstand. Blandebatteriet ved skyllekaret er skadet/ødelagt. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

- Bad (1. etasje), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utdatert og er ikke tilstrekkelig vanntett. Indikasjon på fuktskade i yttervegg bak dusjnisen og ved sokkelen til dusjveggen. Høyt utslag ved søk med fuktindikator på gulvet.

- Bad (1. etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist begynnende fuktskader på sokkel ved dusjvegg og yttervegg i dusjnisen.

- Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. De eldste rørene er av jern/soil, og er minst 50 år gamle. Nyere avløpsrør av plast har også oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er påvist en utetthet ved anborring i sluk i 1. etasje. Sluken i kjelleren er utdatert og står foran utskifting. Det ble ikke påvist lufting av avløpssystemet ved befarings, ikke takhatt eller synlig rør på kryploftet.

- Fuktsikring og drenering: Dreneringen har oppnådd sin forventede levetid. Det er ikke synlig fuktsikring på utsiden av grunnmuren. Påvist saltutslag, med fuktindikator påvist forhøyet fuktinnhold, i grunnmur og gulv på grunnen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Både tekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er begynnende rustdannelse ved platekantene.

- Nedløp og beslag: Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren. Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på grunnmur og drenering. Det er påvist indikasjoner på utettheter ved gjennomføringer for piper. Det er ikke snøfangere langs takfoten. Grunnet ukjent alder er det uvisst om dette var et krav da taket ble lagt, men det er krav om snøfangere i dag. Det er ikke stigesikring ved takfot/renne under takstigen.

- Veggkonstruksjon: Fasadene er nymalte, men likevel slitte, særlig fasade sør. Det har vært lekkasje rundt vindu sør på loftet og det er påvist misfarging inne i veggen. Spredte råteskader i kledningen må påregnes. Fuktskader på bindingsverket kan ikke utelukkes. Det er ikke lufting langs nedre kant av bordkledningen.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktmerker og noe svarte på undertak, stedvis på sperrer, særlig ved/under pipene (se sjekkpunkt for beslag). Påvist noe forhøyet fuktinnhold i en taksperre. Regnvann trenger trolig inn ved dårlig vær og tørker deretter opp av seg selv.

- Takvindu: Takvinduet er av eldre dato og har noe slitasje.

- Dører: Hoveddøren har normal slitasje i forhold til alder, men den er av eldre dato. Døren kan ikke forventes å ha samme isolasjonsevne eller tetthet som en moderne dør. Det er ikke beslag eller fugetetting under døren. Bakdøren er av nyere type og er i normalt god stand. Kjellerdøren er gammel og slitt. Det er ikke beslag under terskelen, terskelen står rett i betongen under. Dette kan gi forhøyet fuktinnhold i nedre del av karmen. Verandadøren i 2. etasje ble byttet etter befaringsdagen og fremstår som ny.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Eldre glassfibertekking blir sprø og kan lett sprekke, noe som kan føre til lekkasjer. Tekkingen er ikke tiltenkt gangtrafikk. Det bør legges tremmegulv eller tilsvarende slitesjikt. Kledningen på rekkverket har en del slitasje. Det er boligrom under verandaen. Dekket er ikke isolert, ikke synlig lufting. Dette anses i dag som en risikokonstruksjon med fare for både kondens og lekkasje. Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært spor etter fukt "tak over stue", under verandaen.

Himlingen har vært åpnet og det er gjort arbeider med takrenne og montert ny verandadør. Usikkert om fuktigheten skyldes lekkasje i dekket, forhold ved renner eller utetthet i overgang veranda/gammel verandadør (nå byttet). Himlingen sto åpen i flere måneder før det ble lagt nye gipsplater i mai 2026, uten at det ble påvist noe fukt.

- Utvendige trapper: Trappen til bakdøren har en del slitasje. Betongen har vært flikket og reparert, reparasjonen er synlig.

- Innvendige overflater: En del overflater på både gulv, vegger og himlinger er av eldre dato. Eier har malt og lagt en del nye gulv, men noe overflateoppussing må påregnes.

- Innvendige trapper: Trappen til kjeller og loft er av eldre dato og er for smale og bratte for trapper mellom etasjer med boligrom.

- Innvendige dører: De fleste dørene er av eldre dato og har følgelig noe slitasje. Slitasje på overflater, slakk i låskasser, øvrig aldersslitasje.

- Kjøkken (1. etasje), overflater og innredning: Det er ikke kjøkkeninnredning på kjøkkenet i 1. etasje.

- Kjøkken (1. etasje), avtrekk: Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte.

- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Ventilasjon: Enkelte rom har lite eller ingen ventilering.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er mer enn 20 år gammel og nærmer seg sin anbefalte brukstid.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige vann- og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Septiktank: Septiktanken har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Oljetank: Det er opplyst at oljetanken er tømt. Det foreligger ikke dokumentasjon på evt. sanering.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Vaskerom (kjeller), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig og ville heller ikke vært hensiktsmessig. Rommet står foran total fornying.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Trappene til loft og kjeller ville ikke blitt godkjent som trapper mellom etasjer med boligrom.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket langs trappen til hoveddøren er for lavt og har for store åpninger mellom trinn, og i rekkverk, i forhold til dagens regelverk. Det er ikke håndreke på veggen langs trappen.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret. Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.





- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket rundt verandaen er for lavt i forhold til dagens regelverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran ved varmtvannstanken i kjeller
- Avløpsrør av jern/soil og av plast
- Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene
- Varmtvannstank på ca. 192 liter av eldre type
- Delvis skjult elektrisk anlegg
- Skrusikringer og jordfeilbryter
- Opplegg for telefon og internettlinje

Låve:

Stort låvebygg, som i dag benyttes som verksted og lager. Det er oppført i flere etapper med grunnmur av både betong og tørrsteinsmur. Veggene over grunnmuren er av reisverk med utvendig kledning av profilerte metallplater. Det er påvist innslag av laftede vegger i nordre del av bygget. Tak som saltak av sprerrer med åser, tekket delvis med profilerte metallplater, delvis med eldre sementfiberplater. Vinduene har karmen av tre og koblede glassruter. Dører og porter som plassbygde plankedører. Etasjeskillet er i hovedsak trebjelkelag med gulvbord. Noe betong i sørlig ende av bygget. Kjeller under bygget med tidligere gjødselkjeller, div. rom som vognskjul/rom for gårdsdrift, og et rom som har vært benyttet som garasje. I kjelleren er det bare garasjen som har målbart areal, grunnnet liten romhøyde. Ikke alle kjellerrom har gulv. I 1. etasje er det et stort låverom med god takhøyde. Avdelt rom i nordre del av låven med platekledde vegger og senket himling, benyttes som verksted. Mesaninetasje over verkstedet, benyttes som lager.

Dette er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert. Enkelte åpenbare punkt nevnes her likevel, men vær oppmerksom på at det ikke er utarbeidet tilstandsrapport for tilleggsbygget: Eier opplyser at det er fuktighet/fuktskade o etasjeskillet mellom verksted og mesanin. Deler av gulvet inne i låverommet står foran reparasjoner. Takplatene av sementfiber kan inneholde asbest.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 27. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har ikke selv bodd i boligen, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Gammelt og må utbedres.
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av ufaglært: Kun maling av gulv og vegger og kometisk. Bad må renoveres.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Tak inne på stue.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av ufaglært: Maling og skiftet enkelt bord. Huset står ovenfor en rehabilitering og utbedring er gjort for å hindre mer skade på kledning/vegg.
7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Litt saltutslag av mur.
14. Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Tom tank opplyst av forrige eier.
19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Det har vært rotter/mus drift i fjøs/dyr. Har tidligere vært utsett åtestasjoner i låven.
21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Bordkledning og låve.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Bolig må renoveres da dette er renoveringsobjekt. Selger har ikke bodd i huset så begrenset kunnskap utover det som er opplyst.



UTEOMRÅDER

Inngangspartiet, og flott terrasse med utgang fra 2. etasje.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Enebolig:

Loft: Uinnredet loft.

2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, grovkjøkken, bakgang, bod, soverom, trapperom, stue, spisestue og kjøkken.

Kjeller: Vaskerom, gang, trapperom, tre kjellerrom og bod.

Låve:

Mesalin: Lagerplass på mesalin over verksted.

1. etasje: Låve og verksted.

Kjeler: Kjeller uten målbar areal og bod/garasje.

Se punkt om ferdigattest for mer informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Våningshus

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 63 kvm

Total BRA: 63 kvm

1. etasje

BRA-i: 105 kvm

Total BRA: 105 kvm

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

3. etasje

BRA-i: 41 kvm

Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 8 kvm

Låve

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 19 kvm

Total BRA: 19 kvm

1. etasje

BRA-e: 212 kvm

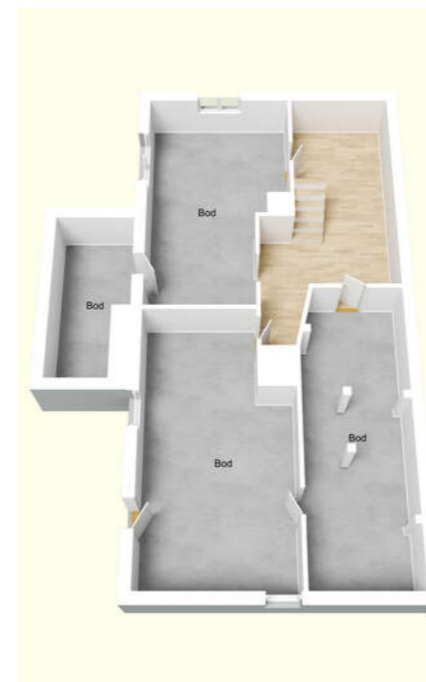
Total BRA: 212 kvm

2. etasje

BRA-e: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



I tillegg er det et loft som ikke er innredet.

**Ikke målbare arealer**

Kjelleren har liten romhøyde, varierende etter skjevhet på gulv fra ca. 1,88 - 1,94 meter opp til bjelkene. Areal med høyde 1,90 meter eller mer er vurdert til ca. 63 kvm. Areal med høyde mindre enn 1,90 meter er ca. 18 kvm. Dersom gulvet avrettes, det legges gulv eller himlingsplater, vil hele arealet få høyde mindre enn 1,90 meter og vil dermed ikke være målbart.

Standard

Velkommen til Magretevegen 14 - en fin eiendom med store uteområder, gode oppholdsrom og ei løe.

Bilen parkerer du på din egen, fint opparbeidede tomt. Her er det en stor, gruset gårdsplass med god plass til flere biler. Utvendig er gårdstunet fint og enkelt å holde vedlike, samtidig som det gir grobunn for trampolinhopping og fotballspilling for de minste i den store hagen.

Sol- og utsiktsforholdene på eiendommen er gode, og kan nyttes fra store deler av eiendommen.

Inngangspartiet er på fremsiden av huset, med enkel tilkomst fra gårdsplassen.

Huset er opprinnelig fra 1872, men har sporadisk vært oppgradert og fornyet. Dagens eier har gjort en del overflateoppussing og represjoner i nyere tid, men huset er å anse som et renoveringsobjekt - så her må oppgraderinger etter smak og behov påregnes.

Velkommen til visning - husk påmelding!

Oppvarming

Eneboligen varmes opp gjennom vedovner i alle etasjer unntatt loftet, en peis med innsats og en eldre "antikk" vedovn.



Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Bolig:
2026 - Innvendig overflateoppussing. Lagt nye laminatgulv, malt vegger og himlinger, malt badet.
2026 - Utført lokale reparasjoner på bordkledning, malt fasadene. Byttet verandadøren og to vinduer på loftet.

Låve:
2026 - Fornytt gavlveggen mot sør, byttet to plassbygde porter, satt inn en ny plassbygd ytterdør, malt fasader.



STUER I 1. ETASJE

Det er to flotte stuer i 1. etasje med vinduer på tre sider. Her er det varmepumpe og ildsted.

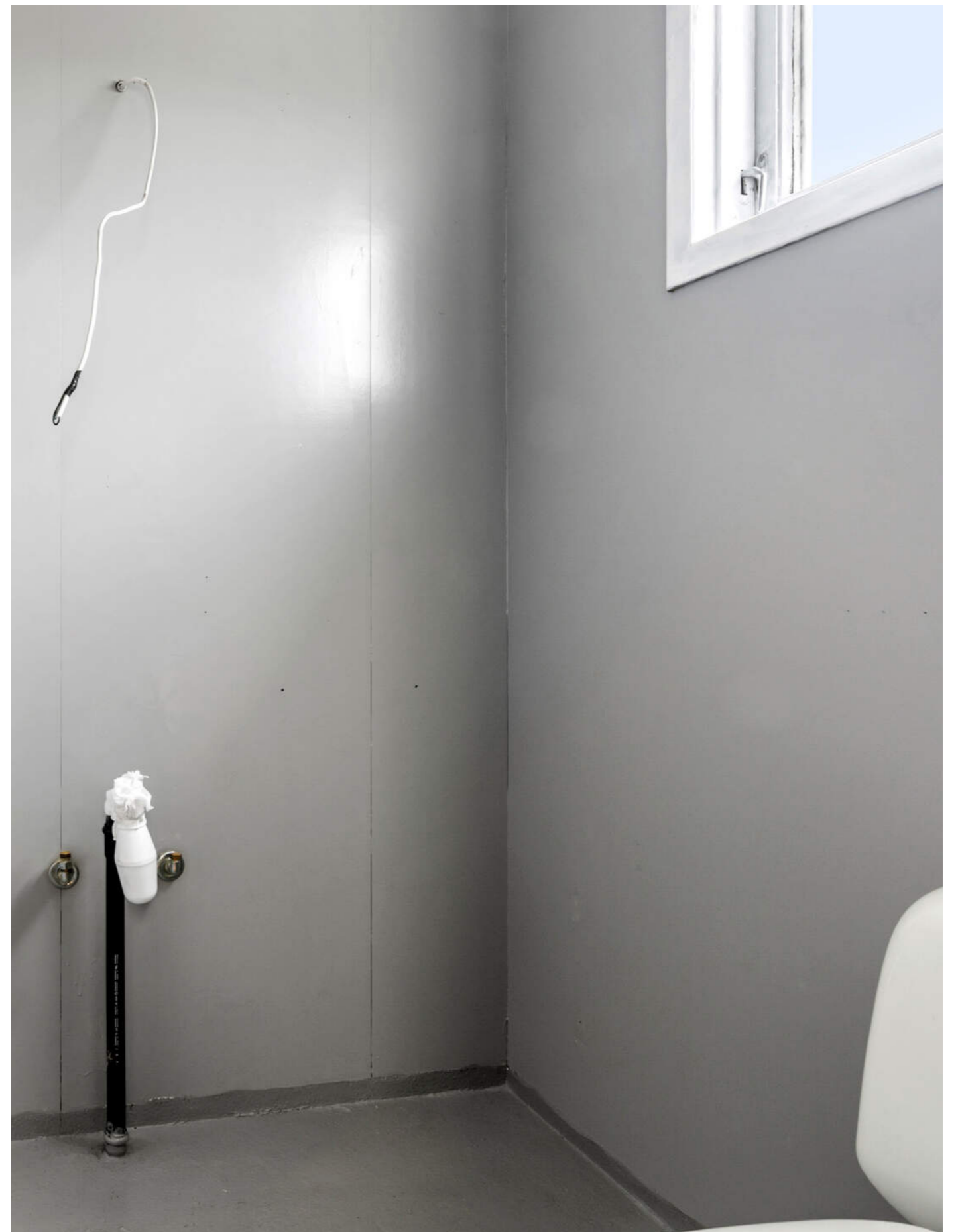






SOVEROM OG BAD I 1. ETASJE

Det er ett soverom i denne etasjen, samt et uferdig toalettrom som trenger servant.



2. ETASJE

Denne etasjen inneholder trapperom, gang, to soverom, stue, spisestue og kjøkken.



TRAPPEROM

Her er det vegg-til-vegg teppe og plassbygd garderobe.



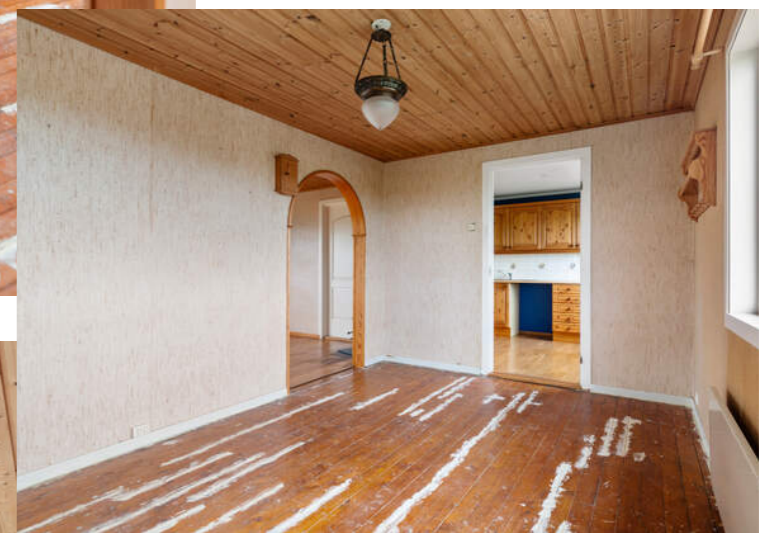
DE TO STUENE I 2. ETASJE
MED GULVBORD AV FURU





SPISESTUE

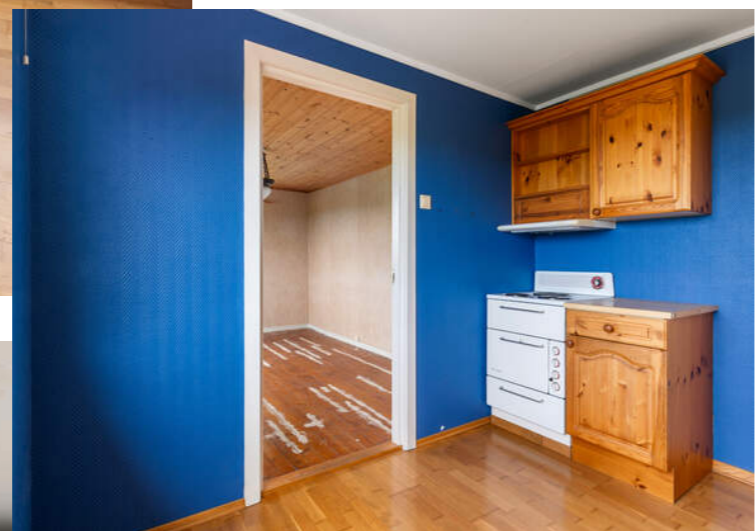
Spisestuen har andkomst direkte inn til kjøkkenet som fører videre til gangen.





KJØKKEN OG SOVEROM

Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert furu. Etasjens første soverom har utgang til verandaen som vi så på tidligere.





TO SOVEROM

De to andre soverommene i denne etasjen har adkomst både fra gangen og til hverandre. På det ene rommet er det en eldre vedovn.



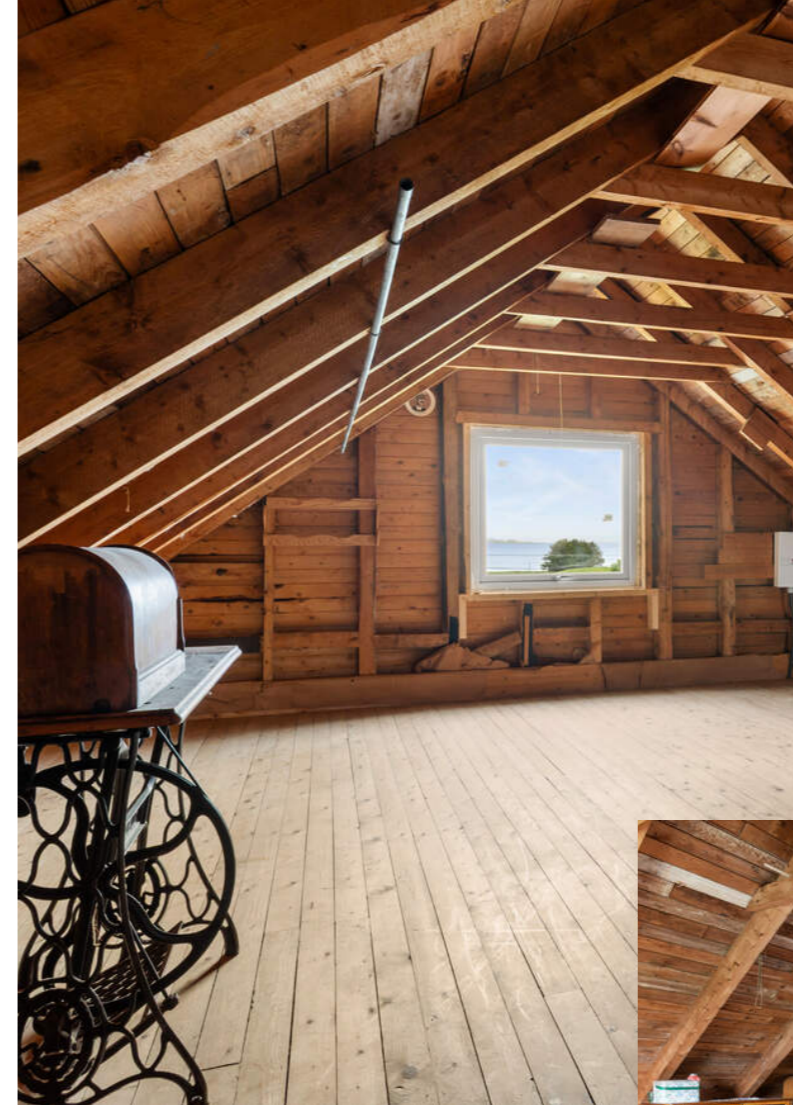
KJELLER

Denne etasjen er en uinnredet kjeller med tre kjellerrom og en bod, samt en romslig gang.



LOFT

Loftet er et stort uinnredet rom med adkomst fra luke i gulvet.



LAGRINGSPLASS

Dette store loftet har en gulvflate på ca. 41 kvm og passer ypperlig til laring av julepynt og gamle minner.



LØE

Låven har en kjeller med et stort rom uten målbart areal og en bod/garasje, samt en 1. etasje med låverom og verksted. Over låven er det lagerplass på en mesanin over verkstedet.



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

I tillegg er det en lofsetasje i eneboligen.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

711.616,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.846.462,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vanngebyr, tømming av slamtank, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.553,- for 2026

Eiendomsskatt

5.376,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selgerne har ikke bebodd eiendommen selv, og opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 3.600 kWh.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Oppføring av boliger før Plan. og bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1532/3/53:
02.01.1986 - Dokumentnr: 100017 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1949 - Dokumentnr: 101703 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1532 Gnr:3 Bnr:9

07.01.2025 - Dokumentnr: 20083 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:3 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:1532 Gnr:3 Bnr:404
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne omhandler at eier av gbnr. 3/9 gir gbnr. 3/53 (huset som selges) rett til å benytte veien som går mellom Magretevegen og huset på gbnr. 9/53 (innkjørselen).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenk "LNF-A, stadbunden næring" i kommuneplanens arealdel fra 2024.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger for vann. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er avløp til privat septiktank.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 28. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
80 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 281 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 299 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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. 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 1 kvm.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Per Kristian Rørvik
Henny Blindheim Rørvik

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 35 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 35 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 41 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 900,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 6 250,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 22 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 32 991.

Totale kostnader kr. 74 381.

Kjerneinformasjon

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
11.6.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Våningshus
 Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
 GISKE kommune
 gnr. 3,3, bnr. 53,404, snr. 0,0



Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 574 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 Rapportdato: 10.06.2026 Oppdragsnr.: 13707-1716 Eiendomsverdi ref nr: XI4138

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 2 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 fuktøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 3 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 4 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolighus opprinnelig fra 1872.

Huset har vært fornyet etter byggeåret men fremstår i dag med etterslep på vedlikeholdet.

Eier har utført en del overflateoppussing og mindre reparasjoner i senere tid, men dette er et renoveringsobjekt.

Dreneringen har redusert effekt og står foran utbedringer.

Det er fuktighet i grunnmur og gulv på grunnen i kjelleren. Stedvis påvist fukt i gulvbjelker over kjelleren.

Kjelleren har ikke vært boligrom og er ikke egnet som bolig

Bordkledningen er slitt og nærmer seg tid for utskifting.

Det er ikke lufting langs nedre kant av kledningen.

Vinduene er gamle og slitte bortsett fra to nye vinduer på loftet. (2026)

Verandadøren er byttet i 2026

Taket er lagt om på ukjent tidspunkt og har en del gjenværende levetid, men det er begynnende rustdannelser på kanten av takplatene.

Pipene er fra byggeåret og har ukjent tilstand. En feieluke er ødelagt.

Pipene er slitt over tak. Det er trolig utettheter mellom pipe og taktekkning, pipetrekke av metall anbefales her.

El anlegget er av eldre dato, her må det påregnes både utvidelser og oppgradering.

Innvendig har eier fornyet overflater på en del gulv og vegger og revet den ene kjøkkeninnredningen.

Innredningen på badet er fjernet og vannrørene plugget. Gulv og vegger er nymalt. Et gulvmontert toalett står igjen, dette har vann og fungerer.

Vann- og avløpsrørene, både utvendig og inne, er av eldre dato og nærmer seg tid for utskifting.

Septiktanken er av eldre dato.

Huset er beboelig foruten manglende dusj og håndvask på badet, men det står foran oppussing og fornying både ute og inne.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Våningshus - Byggeår: 1872

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Vinduene og verandadøren har karmen av tre, de fleste med isolerglass.

Hoveddøren har karmen og dørbblad av lakkert hardtre.

Sidefelt med vindu. Av eldre dato.

Bakdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt. Av nyere type.

Eldre dør med karmen av tre og tett malt dørbblad mot kjelleren.

Tak som saltak av tresperrer tekket med metallplater.

Veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg, over del av stuen i 1 etg.

Tekket med glassfiber.

Rekkverk av tre.

Rette trapper av betong foran alle ytterdørene.

Trappen til hoveddøren har rekkverk av smijern.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Betong / malt betong på gulvene i kjelleren.

Øvrige gulv har fliser, parkett, laminat, gulvbord av furu og gulvbelegg.

Tapet, malt tapet, malt glassfiberstrie og panel på veggene.

Malt papir, malte trefiberplater, malt glassfiberstrie, sparklede og malte gipsplater og panel i himlingene.

Vedovner i alle etasjer unntatt loftet, en peis med innsats og en eldre "antikk" vedovn.

Innvendig trapp som rett, åpen trapp av tre mellom 1 og 2 etasje.

Lakkerte vanger og trinn.

Spilerekker lags den frie siden.

Rett, tett trapp av tre mellom 2 etg og loftet.

Malte vanger, malte trinn. Håndrekk på den ene veggen.

Rett, åpen trapp av tre mellom kjelleren og 1 etasje.

Malte vanger, malte trinn. Teppesbiter på trinnene.

De innvendige dørene har karmen av tre og varierende slette, malte eller finerte dørbblad, noen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom av eldre dato i kjelleren

Vaskerommet har betong / delvis malt betong på gulvet, murvegger og stubbloft som himling.

Jernsluk av eldre type i gulvet.

Skyllekar av plast på veggen.

Opplegg for vaskemaskin.

Badet har gulvbelegg av epoxy, "Perginol" eller tilsvarende.

Baderomsplater på veggene.

Innrening og dusjvegg er fjernet. Blandebatteri og dusjgarnityr er demontert og vannrørene plugget.

Fungerende gulvmontert wc står igjen på badet, tiltenkt bruk under oppussing.

Eier har malt over gulv og vegger som overflateoppussing.

Naturlig avtrekk fra badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huset har to kjøkken.

Innredningen på kjøkkenet i 1 etasje er demontert og fjernet.

Kjøkkeninnredningen i 2 etasje har fronter av lakkert furu og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål.

Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøll / fryseskap.

Avtrekksvifte over komfyren

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Stoppekran ved varmtvannstanken i kjelleren.

Avløpsrør av jern / soil og av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

Varmtvannstank, ca 192 liter av eldre type i kjelleren

Delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringskapp med skrusikringer og jordfeilbryter.

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 5 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Opplegg for telefon og internettlinje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	574 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.

Tegningskontroll er ikke utført.

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

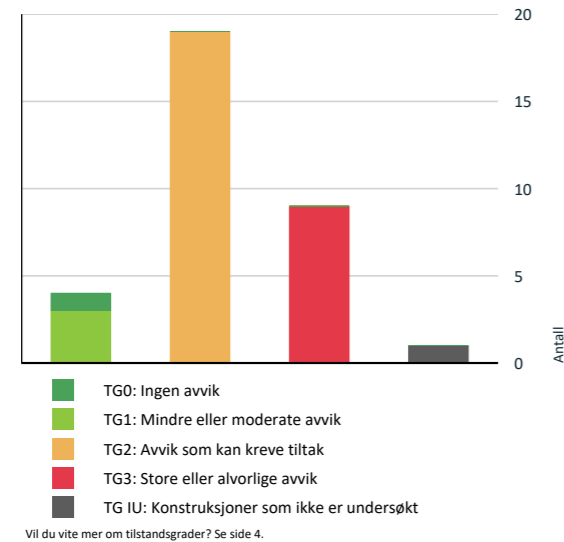
Side: 6 av 32

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

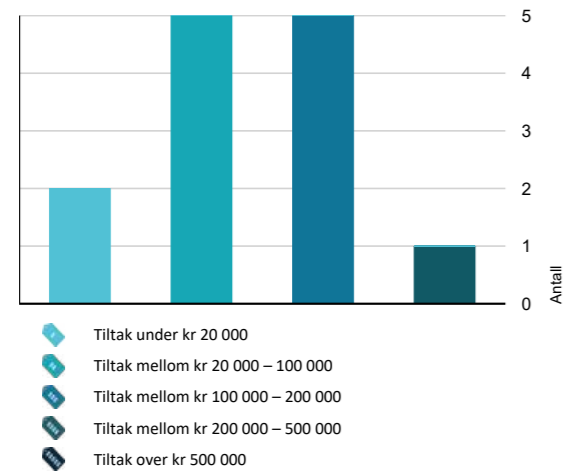
Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen består av to matrikkelenheter med samme eiere.
Gnr / bnr 3/53 og 3/404
Det forutsettes at begge eiendommene selges samlet.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 7 av 32

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 8 av 32

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1872

Kommentar

Anvendelse
Bølig

Standard
Boligen fremstår med noe enkel standard etter dagens målestokk

Vedlikehold
Boligen er et renovringsobjekt og står foran en del vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Innvendig overflateoppussing. Lagt nye laminatgulv, malt vegger og himlinger, malt badet
2026	Modernisering	Utført lokale reparasjoner på bordkledning, malt fasadene. Byttet verandadøren og to vinduer på loftet

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplekket tekking av profilerte metallplater. Omlagt etter byggeåret, ukjent årstall

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Både tekking og undertak har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er begynnende rustdannelse ved platekantene

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Når takteking 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.

Tiltak:

Taket er slitt men har en del gjenværende levetid.

Denne er vanskelig å fatsette nøyaktig.

For å få tg 1 eller 0 må både tekking og undertak byttes.

Rustfjerning / priming og maling kan forlenge takets levetid.



Taket er tekking med metallplater



Taket er tekking med metallplater



Begynnende rustdannelse på tekkingen

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag av metall. Fast montert takstige til den ene pipen.

Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren

Vurdering av avvik:

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- 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 er avvik:

Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren. Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på grunnmur og drenering.

Det er fra kryploft påvist indikasjoner på utettheter ved gjennomføringer for piper.

Det er ikke snøfangere langs takfoten. grunnet ukjent alder er det uvisst om dette var et krav da taket ble lagt, men det er krav om snøfangere her i dag.

Det er ikke stigesikring ved takfot / renne under takstigen

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.
- Tiltak:

Takvannet bør ledes bort fra grunnmuren. Enten til overvannsystem, eller til integrasjonsløsning i terrenget.

Det anbefales å montere heldekkende trekk av metall over pipene.

Det er ikke krav om ettermontering av snøfangere, men når taket legges om neste gang må dette monteres.

Det bør monteres stigesikring ved takfoten foran takstigen dersom feier skal opp på taket. (Her er i dag feieluker på loft, pipene kan feies fra luker)



Pussede og malte piper over tak. Indikasjon på utetthet mellom piper og tekking



Takvannet ledes til terrenget ved grunnmuren



Fast montert takstige til en pipe

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Uisolerte vegger.

Deler av bordkledningen har vært byttet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasadene er nymalte men likevel slitte, særlig fasade sør.

Det har vært lekkasje rundt vindu sør på loftet og det er påvist misfarging inne i vegg.

Spredte råteskader i kledningen må påregnes.

Fuktskader på bindingsverket kan ikke utelukkes.

Det er ikke lufting langs nedre kant av bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det anbefales å bytte all bordkledningen i løpet av få år.

Samtidig bør veggene lektes ut så kledningen kommer utenfor grunnmuren og lufting bak ny kledning etableres.

I fbm fornying bør det monteres både isolasjon og vindsperre. Bindingsverk og "bunnsvill" må kontrolleres for fuktskader.



Det er ikke lufting langs nedre kant av bordkledningen

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fasade sør har mest slitasje



Litt høyt fuktinnhold i en takspærre



Bilde tatt fra loft, ned i yttervegg sør. Misfarget på baksiden av kledningen og delvis på bindingsverket. Ikke mulig å se helt ned til bunnsvillen



Fuktmerker og misfarging på deler av undertaket



Ikke unormal fukt i undertaket her

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord.
Uinnredet loftsrom med gulv, adkomst via fast trapp og luke i gulvet.
Antas ikke isolert mot underliggende etasje.
Ikke synlig ventilering ved raft men noe naturlig lufting ved utettheter i konstruksjonen, loftet fremstår ikke som fuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og noe sverte på undertak, stedvis på sperrer, særlig ved / under pipene.
(se sjekkpunkt for beslag)
Påvist noe forhøyet fuktinnhold i en takspærre.
Regnvann trenger trolig inn ved dårlig vær og tørker deretter opp av seg selv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Frem til taket skal legges om anbefales det å utbedre utettheter ved piper, og å etablere bedre ventilering av loftsrommet.
Vær oppmerksom og kontroller loft / undertak etter dårlig vær.

TO 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre, de fleste med to lag isolerglass, av eldre dato.

To nye vinduer på loftet.
Enkelte vinduer har enkle glass, trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det er påvist lekkasje mellom glassrute og karm ved ett vindu i 2 etasje. De fleste vinduene er slitte, enkelte vinduer har råteskader på karmen og / eller utvendig omramming.
Flere vinduer har punkterte isolerglassruter.
Det er ikke beslag i underkant av vinduer i grunnmuren.
Vinduene med enkle glass er gamle. Enkle glass har liten isolasjonsevne, kondenserer lett og er lite egnet i en moderne bolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer står foran utskifting i løpet av kort tid.
Øvrige vinduer, bortsett fra de to nye på loftet, står foran utskifting i løpet av få år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjellervindu med enkelt glass. Ikke beslag i underkant.

TO 2 Takvindu

Beskrivelse

Eldre "Velux" takvindu med karmen av tre og utvendig aluminiumskledning, og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Takvinduet er av eldre dato og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvinduet bør byttes i fbm neste omlegging av taket.



Utetthet mellom karm og glassrute, vindu i 2 etg sør



Slitt vindu. Begynnende råteskade på utvendig omraming



Punkttert glassrute



Takvindu

TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen og dørbblad av lakkert hardtre.
Sidefelt med vindu. Av eldre dato.
Bakdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt. Av nyere type.
Eldre dør med karmen av tre og tett malt dørbblad mot kjelleren.
Verandadøren har karmen og dørbblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Fra 2026. (byttet etter befaringen)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Hoveddøren har normal slitasje i forhold til alder, men den er av eldre dato.
Døren kan ikke forventes å ha samme isolasjonsevne eller tetthet som en moderne dør.
Det er ikke beslag eller fugetetting under døren.

Bakdøren er av nyere type og er i normalt god stand.

Kjellerdøren er gammel og slitt.
Det er ikke beslag under terskelen, terskelen står rett i betongen under.
Dette kan gi forhøyet fuktinnhold i nedre del av karmen.

Verandadøren i 2 etg ble byttet etter befaringdagen og fremstår som ny.

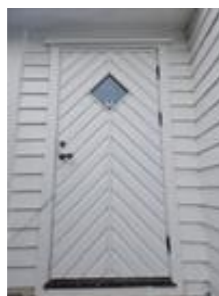
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hoveddøren fungerer med dagens tilstand, men det må utføres fugetetting og beslag i underkant.
Ved fornying av fasader bør døren likevel vurderes utskiftet.
Kjellerdøren er slitt og nærmer seg tid for utskifting.



Hoveddør. Ikke beslag eller tetting i underkant



Bakdør



Kjellerdør av eldre dato, slitt



Viser terskel og nedre kant av kjellerdøren. Antydning til utflygingshull fra borebiller

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg, over del av stuen i 1 etg.
Tekket med glassfiber.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Eldre glassfibertekking blir sprø og kan lett sprekke, noe som kan føre til lekkasjer.

Tekkingen er ikke tiltenkt gangtrafikk. Det bør legges tremmegulv eller tilsvarende slitesjikt.

Kledningen på rekkverket har en del slitasje.

Det er boligrom under verandaen.

Dekket er ikke isolert, ikke synlig lufting.

Dette anses i dag som en risikokonstruksjon med fare for både kondens og lekkasje.

Eier opplyser i egenerklæring at det har vært spor etter fukt "tak over stue", under verandaen.

Himlingen har vært åpnet og det er gjort arbeider med takrenne og montert ny verandadør.

Usikkert om fuktigheten skyldes lekkasje i dekket, forhold ved renner eller utetthet i overgang veranda / gammel verandadør (nå byttet).

Himlingen sto åpen i flere måneder før det ble lagt nye gipsplater i mai 26, uten at det ble påvist ny fukt.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 13 av 32

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Veranda / terrasse bør tekkes om, fortrinnsvis med takfolie eller asfaltapp.
Forhold ved lufting og isolering må kontrolleres og ivaretas på en god måte.

Rekkverket er i dag ca 80 cm høyt. Ved legging av terrassebord el vil dette bli enda lavere, utskifting eller ombygging av rekkverket må påregnes.

Se ellers punkt for "HMS" vedr rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda / terrasse teknet med glassfiber. Rekkverk av tre

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rette trapper av betong foran alle ytterdørene.

Trappen til hoveddøren har rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen til bakdøren har en del slitasje.

Betongen har vært flikket og reparert, reparasjonen er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er primært kosmetisk, men trappen bør overflatebehandles

Vedr rekkverk, se punkt for "hms" lenger nede i rapporten



Trapp av betong til bakdøren

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Betong / malt betong på gulvene i kjelleren.
Øvrige gulv har fliser, parkett, laminat, gulvbord av furu og gulvbelegg.
Tapet, malt tapet, malt glassfiberstrieg og panel på veggene.
Malt papir, malte trefiberplater, malt glassfiberstrieg, sparklede og malte gipsplater og panel i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del overflater på både gulv, vegger og himlinger er av eldre dato, Eier har malt og lagt en del nye gulv, men noe overflateoppussing må påregnes

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del innvendig overflateoppussing må påregnes

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i kjelleren.

Trebjelkelag mellom etasjene

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver er det påvist forhøyet fuktinnhold i enkelte gulvbjelker over kjelleren, ved opplegg på grunnmuren.

Ikke påvist råte, men dette kan ikke utelukkes.

Påvist hull etter borebiller i gulvbjelker over kjelleren. Uvisst om der er aktivitet i dag.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm / 2 meter målelengde og inntil 25 mm gjennom hele rommet, i den største stuen i 1 etg og i stuen med vedovn i 2 etg

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Planhetsvilkene er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser vedr omfang og konsekvens av fukt i gulvbjelker samt evt aktivitet fra borebiller.

Det bør gjøres tiltak for å redusere luftfuktigheten i kjelleren

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 14 av 32

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Høyt fuktinnhold i gulvbjelke mot kjeller



Hull i gulvbjelker etter borebiller, kjeller

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

To mursteinspiper fra byggeåret.
Pusset og malt over tak, pusset og malt i boligrom.
Feieluker på loftet, sotluker i kjelleren.
Vedovner i alle etasjer unntatt loftet, en peis med innsats og en eldre "antikkk" vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Feieluke er skadet.

Både ildsted og piper er av eldre dato.
Det er ikke fremlagt rapport fra feier, men pipene har oppnådd sin forventede levetid

Den ene feieluken på loftet er ødelagt, kan ikke stenges.
En pipe mangler stein / bue på toppen.
Det er rennemerker etter sotvann på pipene på loftet.
Den ene vedovnen mangler ubrennbar plate på gulvet foran ovnen.
Ved samme ovn er det en sprekk i brannmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales en gjennomgang av alle ildsted og piper med murer eller feier for å avklare tilstand.
Sotluken på loftet må repareres eller byttes.
Det må monteres ubrennbar plate foran ovnen som mangler dette.
Sprekk i brannmur må repareres.
Kostnadsestimatet er grovt anslått da tilstanden til pipene ikke er dokumentert.
Om det må settes inn nye røykrør vil kostnaden bli større.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vedov. Sprekk i brannmuren.



Eldre "antikkk" vedovn



Ødelagt feieluke i en pipe



Peis med innsats

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjelleren har støpt gulv på grunnen, murte yttervegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Både gulvet og grunnmuren har høyt fuktinnhold.
Saltutslag på innsiden av grunnmuren.
Med fuktindikator påvist forhøyet fuktinnhold i grunnmur og gulv
Det er ikke fuktspærre mot grunnen. Noe fuktoppptrekk og misfarging i nedre del av delevegger av tre.
Påvist råte i rester av tregulv i rom med varmtvannstank - det meste av gulvet er fjernet.
Se også punkt for drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleren er ikke egnet som boligrom
Det må gjøres tiltak for å redusere fuktighet, se punkt for drenering
Ventilasjonen bør forbedres.
Det anbefales å fjerne organiske materialer fra gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Saltutslag på innsiden av grunnmuren



Fuktoppptrekk i innvendig delevegg av tre

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som rett, åpen trapp av tre mellom 1 og 2 etasje.
Lakkerte vanger og trinn.
Spilerekker lags den frie siden.

Rett, tett trapp av tre mellom 2 etg og loftet.
Malte vanger, malte trinn. Håndrekk på den ene veggen.

Rett, åpen trapp av tre mellom kjelleren og 1 etasje.
Malte vanger, malte trinn. Teppebiter på trinnene.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappene til kjeller og loft er av eldre dato og er for smale og bratte for trapper mellom etasjer med boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loft og kjeller har ikke boligrom.
Dersom etasjene skal tas i bruk som bolig må trappene byttes ut.



Trapp mellom 1 og 2 etg



Trapp til loftet

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og varierende slette, malte eller finerte dørbord, noen malte fyllingsdører.
Dørene har varierende alder og tilstand, de fleste av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- De fleste dørene er av eldre dato og har følgelig noe slitasje.
Slitasje på overflater, slakk i låskasser, øvrig aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

I forbindelse med øvrig oppussing vil det være naturlig å bytte dører

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom av eldre dato, trolig eldre enn Plan og bygningsloven. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller utførelse. Vaskerommet har betong / delvis malt betong på gulvet, murvegger og stubbloft som himling. Jernsluk av eldre type i gulvet. Skyllekare av plast på veggen. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er usiolert og har ikke tettesjikt på gulv eller vegger. Rommet fremstår som gammelt og slitt og er lite egnet som vaskerom med dagens tilstand. Blandebatteriet ved skyllekaret er skadet / ødelagt. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom dette rommet skal benyttes som vaskerom må det totalfornyes. Samtidig utskifting av rør og sluk må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har støpt gulv på grunnen og murte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking var ikke mulig og ville heller ikke vært hensiktsmessig, rommet står foran total fornying.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse



Sluk med forhøyningsring av plast

Eldre bad, trolig fra 60 eller 70 tallet. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Badet har gulvbelegg av epoxy, "Perginol" eller tilsvarende. Baderomsplater på veggene. Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjnisen, resten av gulvet er tilnærmet flatt. Innrening og dusjvegg er fjernet. Blandebatteri og dusjgarnityr er demontert og vannrørene plugget. Fungerende gulvmontert wc står igjen på badet, tiltenkt bruk under oppussing. Eier har malt over gulv og vegger som overflateoppussing etter befaringen.

Gulvbelegget er ikke lenger vanntett, det har sprekker og uttetheter. Sluk av ukjent materiale i gulvet med en forhøyningsring av plast, uten dokumentasjon.

Forhøyningsringen er trolig laget på stedet. Baderomsplatene er ikke fagmessig montert. Det er ikke profiler i hjørner eller ved underkant av platene i våt sone. Påvist begynnende fuktskader på vegg i dusjnisen, og ved sokkelen til dusjveggen. Rommet har naturlig avtrekk men mangler tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er utdatert og er ikke tilstrekkelig vanntett. Indikasjon på fuktskade i ytterveggen bak dusjnisen og ved sokkelen til dusjveggen. Høyt utslag ved søk med fuktindikator på gulvet.

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.

Badet må totalfornyes inkl sluk og tettesjikt før det tas i bruk. Samtidig utskifting av vann- og avløpsrør må påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fuktskadede sokke



Høyt utslag ved søk på gulvet



Fukt

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er gammelt og slitt. Det er påvist uttetheter og begynnende fuktskader, badet må rives og gjenoppbygges i sin helhet før det tas i bruk. Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig da det ved andre metoder er påvist fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er påvist begynnende fuktskader på sokkel ved dusjvegg og yttervegg i dusjnisen

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Badet står foran total fornying. Kostnadsestimat for nytt bad er beskrevet under "Bad, generell" og er derfor satt til minste intervall, under 20 000, her.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen på kjøkkenet i 1 etg er demontert og fjernet. Veggen bak innredningen har i dag rupanel, ikke ferdig kledning. Det er lagt nytt gulv i rommet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke kjøkkeninnredning på kjøkkenet i 1 etg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om rommet fortsatt skal benyttes som kjøkken må ny innredning monteres.

Ny el - kurs til koketopp, montering av komfyrvakt og system for lekkasjesikring vil bli påkrevd ved nymontering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kjøkken uten innredning i 1 etg

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekksvifte på kjøkkenet, innredningen er fjernet og kjøkkenet kan ikke brukes med dagens tilstand

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Kjøkkenet har ikke avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

I fbm montering av nytt kjøkken må det monteres avtrekksvifte ved kokesone

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har fronter av lakkert furu og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøll / fryseskap. Ukjent alder. Ut fra stilen antas innredningen å være fra 90 tallet.



Kjøkken i 2. etg.
2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse
Avtrekksvifte over komfyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber med varierende, ukjent alder. Stoppekran ved varmtvannstanken i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Stoppekran for vann i kjelleren

TO 3 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av jern / soil og av plast. Med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

De eldste rørene er av jern / soil, og er minst 50 år gamle. Nyere avløpsrør av plast har også oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er påvist en utetthet ved anborring i sluk i 1. etg. Sluken i kjelleren er utdatert og står foran utskifting.

Det ble ikke påvist lufting av avløpssystemet ved befaring, ikke takhatt eller synlig rør på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte avløpsrør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Forhold vedr lufting av avløp bør undersøkes nærmere, om dette mangler må lufting over tak etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom har lite eller ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Magretevegen 14, 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det var ikke krav til ventilasjon i boligrom i byggeåret, men det anbefales likevel å etablere friskluftsventiler i alle boligrom for bedre innemiljø.

Dersom boligen etterisoleres og vindtettes bedre blir dette ekstra viktig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 Varmt vannstank

Beskrivelse
Varmt vannstank, ca 192 liter av eldre type i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmt vannstanken er mer enn 20 år gammel og nærmer seg sin anbefalte brukstid

Konsekvens/tiltak

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

Tanken fungerer i dag, men feil og skader kan oppstå plutselig på eldre tanker



Varmt vannstank i kjelleren

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med skrusikringer og jordfeilbryter.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger samsvarserklæring for ny strømmåler fra 2017.
Store deler av el anlegget er fra før ny forskrift i 1999, for dette finnes ikke egenerklæring.
Eier vet lite om el anlegget, vet ikke om det er gjort endringer eller utvidelser etter 1999.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for ny strømmåler fra 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en gjennomgang med el - fagmann

Generell kommentar

El anlegget er av eldre dato, enkelte kabler og komponenter står åpenbart foran utskifting. Oppgradering og utvidelser i fbm øvrig oppussing i huset må påregnes.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering, mulig fra byggeåret.
Antas utført med drenerende masser langs og under grunnmuren.
Det er ukjent om det er gjort arbeider med dreneringen etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen har oppnådd sin forventede levetid.
Det er ikke synlig fuktsikring på utsiden av grunnmuren.
Påvist saltutslag, med fuktindikator påvist forhøyet fuktinnhold, i grunnmur og gulv på grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen rundt huset står foran oppgradering eller utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av spekket tørrstein / sparesteinsmur på ukjent fundament mot grunnen.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Påvist avløpsrør av betong som er ført gjennom gulvet i kjelleren.
Bunnledninger og utvendig avløp antas derfor å være av betong, med ukjent alder.
Eldre vanninntak med rør av metaller utkoble, ett vannrør av plast kommer opp i kjelleren.
Utvendig vannrør antas derfor å være av plast, med ukjent alder.
Beskrivelsen er basert på det som er synlig inne i huset. Innslag av rør av andre materialer under bakken kan ikke utelukkes.

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.

De utvendige vann og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Både vann og avløp fungerer i dag, men vær oppmerksom på at feil og skader kan oppstå plutselig på eldre rør.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong med ukjent alder
Tanker av betong ble gradvis utfaset på 70 og 80 tallet, tanken antas derfor å være minst 40 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktanken har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er i dag ingen kjente feil på tanken utover alder, men skader kan oppstå plutselig på eldre betongtanker

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det skal være en nedgravd oljetank utenfor huset.
Tanken er ikke i bruk.
Tidligere eier har opplyst at denne er tømt, men det foreligger ikke dokumentasjon på sanering.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det er opplyst at oljetanken er tømt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på evt sanering.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Alternativt må tanken fjernes.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret.

Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset.

Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Rekkverket langs trappen til hoveddøren er for lavt og har for store åpninger iht dagens regelverk.

Baktrappen mangler rekkverk.

Den innvendige trappen mellom 1 og 2 etg har for store åpninger mellom trinn, og i rekkverk, i forhold til dagens regelverk. Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.

Trappene til loft og kjeller ville ikke blitt godkjent som trapper mellom etasjer med boligrom.

Rekkverket rundt verandaen er for lavt i forhold til dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Det er ikke krav til oppgradering av rekkverk og håndrekke til nytt regelverk.

Det må monteres rekkverk langs trappen til baddøren.

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Standard

Eldre låve med enkel standard. Innlagt strøm.

Vedlikehold

Bygningen har en del etterslep på vedlikeholdet

Beskrivelse

Stort låvebygg, i dag brukt som verksted og lager.

Oppført i flere etapper med grunnmur av både betong og tørrsteinsmur.

Veggene over grunnmuren er av reisverk med utvendig kledning av profilerte metallplater.

Påvist innslag av laftede vegger i nordre del av bygget.

Tak som saltak av sperrer med åser, tekket delvis med profilerte metallplater, delvis med eldre sementfiberplater.

Vinduene har karmen av tre og koblede glassruter.

Dører og porter som plassbygde plankedører.

Etasjeskillet er i hovedsak trebjelkelag med gulvbord. Noe betong i sørlig ende av bygget.

Kjeller under bygget med tidligere gjødselkjeller, div rom som vongsjul / rom til gårdsdrift, og et rom som har vært benyttet som garasje.

I kjelleren er det bare garasjen har målbart areal, grunnet liten romhøyde. Ikke alle kjellerrom har gulv.

I 1 etasje er det et stort låverom med god takhøyde.

Avdelt et rom i nordre del av låven med platekledde vegger og senket himling, benyttes som verksted.

Mesaninetasje over verkstedet, benyttes som lager.

Dette er et tilleggsbygg som ikke er tilstandsvurdert.

Enkelte åpenbare punkt nevnes her likevel, men vær oppmerksom på at det ikke er utarbeidet tilstandsrapport for tilleggsbygget:

Eier opplyser at det er fuktighet / fuktskade i etasjeskillet mellom verksted og mesanin.

Deler av gulvet inne i låverommet står foran reparasjoner.

Takplatene av sementfiber kan inneholde asbest.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Fornytt gavlveggen mot sør, byttet to plassbygde porter, satt inn en ny plassbygd ytterdør, malt fasader
------	---------------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 23 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Hovedbyggets BRA/BRA-i

301 m²/301 m²

Våningshus: Vaskerom, 4 Gang, 3 Uinnredet kjellerrom, Vindfang, Bad, Bod, 3 Soverom, 2 Trapperom, 2 Stuer, 2 Spisestue, 2 Kjøkken, Grovkjøkken, Lagerrom

Andre bygg: Låve

Bruksareal andre bygg: 273 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eldre enebolig med låve.

Stor bolig på stor flat tomt med tilhørende låve / lagerbygg.

Eiendommen er slitt og står foran fornying.

Landlig beliggende i et område med spredt bebyggelse like nord for flyplassen på Vigra.

Bussholdeplass, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Postvegen 596 ,6040 VIGRA 202 m ² 2006 4 sov	09-04-2026	4 450 000	4 600 000		4 600 000	22 010
2 Nørestranda 461 ,6040 VIGRA 118 m ² 1947 3 sov	29-07-2018	2 500 000	2 400 000		2 400 000	20 339
3 Nørestranda 351 ,6040 VIGRA 188 m ² 1974 2 sov	10-10-2024	4 150 000	3 950 000		3 950 000	19 175
4 Postvegen 22 ,6040 VIGRA 213 m ² 1958 3 sov	13-01-2026	3 550 000	3 500 000		3 500 000	16 432
5 Nørestranda 513 ,6040 VIGRA 169 m ² 1973 3 sov	23-08-2023	2 990 000	2 725 000		2 725 000	16 124
6 Nørestranda 467 ,6040 VIGRA 152 m ² 1964 4 sov	24-06-2024	2 100 000	2 980 000		2 980 000	15 361
7 Postvegen 153 ,6040 VIGRA 223 m ² 1968 3 sov	13-02-2025	3 700 000	3 450 000		3 450 000	15 066
8 Remane 53 ,6040 VIGRA 136 m ² 1930 4 sov	13-11-2025	2 400 000	2 725 000		2 725 000	13 228

Kilde :
Eiendomsverdi

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 24 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, 2026	Kr.	25 929
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 400 000

Låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Låve	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 25 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

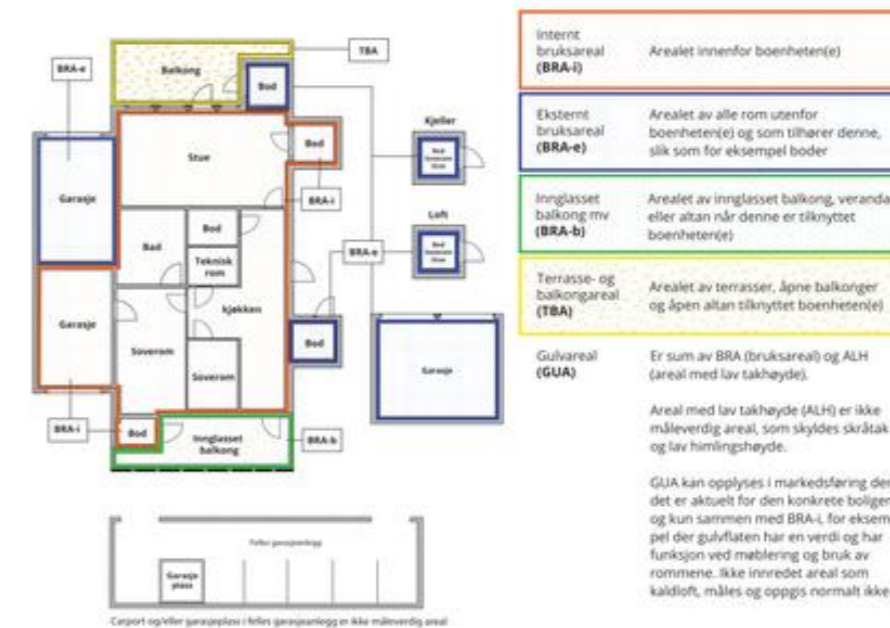
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 26 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller	63			63		18	81
1 etasje	105			105			105
2 etasje	92			92	8		92
Loft	41			41			41
SUM	301			301	8	18	319
SUM BRA	301						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang med trapp, kjellerrom, kjellerrom 2, kjellerrom 3		
1 etasje	Vindfang, gang, bad, grovkjøkken, bakgang, bod, soverom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken		
2 etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Kjelleretasjen har liten romhøyde, varierende etter skjevhet på gulv fra ca 1,88 - 1,94 meter opp til bjelkene. Areal med høyde 1,90 eller mer er vurdert til ca 63 m². Areal med høyde mindre enn 1,90 meter er ca 18 m². Dersom gulvet avrettes, det legges gulv eller himlingsplater, vil hele arealet få høyde mindre enn 1,90 meter og vil dermed ikke være målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		19		19	
1 etasje		212		212	
Mesanin		42		42	
SUM		273			

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 27 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



SUM BRA 273

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjeller uten målbart areal, bod / garasje	
1 etasje		Låve, verksted	
Mesanin		Lagerplass på mesanin over verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv.
Tegningskontroll er ikke utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har hatt hjelp fra en lokal håndverker med å fornye den ene gavlveggen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Per Kristian Rørvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	3	53		0	964 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Magretevegen 14

Hjemmelshaver

Rørvik Henny Blindheim, Rørvik Per Kristian

Kommentar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1532 GISKE	3	404		0	1709 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Per Kristian Rørvik og Henny Blindheim Rørvik

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 28 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse like nord for flyplassen på Vigra. Bussholdeplass, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Avløp til privat septiktank

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt "LNF- A, stadbunden næring" i kommuneplanens arealdel fra 2024.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gruset biloppstillingsplass.
Stor hage beplantet med gressplen, busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.02.2024	Kommuneplanens arealdel	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Byggekost.no	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	10.07.2019	Verdivurdering fra Ose as	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 29 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	10.06.2026	Endret rom som ble registrert dobbelt. Rettet skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 30 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 31 av 32

Magretevegen 14 , 6040 VIGRA
Gnr 3 - Bnr 53
1532 GISKE

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktspøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Oppdragsnr.: 13707-1716

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 32 av 32

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI4138>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Magretevegen 14, 6040 VIGRA

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Magretevegen 14	Magretevegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rorvik, Per Kristian

Selger

Rorvik, Henny Blindheim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammelt og må utbedres

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Kun maling av golv og vegger og kosmetisk. Bad må renover

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tak inne på stue

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling og skiftet enkelt bord. Huset står ovenfor en rehabilitering og utbedring er gjort for å hindre mer skade på kledning /vegg

Kjeller

Side 2



5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Litt saltavslag i mur.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?**
Tom tank opplyst av forrige eier.

Side 3



15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Det har vært rotter/mus drift i fjøs/dyr. Har tidligere vært utsett åtestasjoner i låven.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Bordkledning og låve.
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

Side 4



25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bolig må renoveres da dette er renoveringsobjekt. Selger har ikke bodd i huset så begrenset kunnskap utover det som er opplyst.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

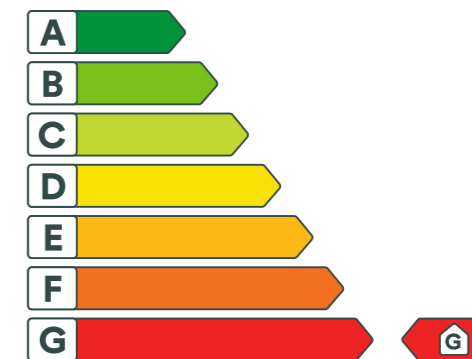
Forsikringsnummer 27887150



Energiattest



Adresse Magretevegen 14, 6040 VIGRA	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310104
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 180431438
Gårdsnummer 3	Bruksnummer 53
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1872	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 301,0 m²	Oppvarmet bruksareal 258,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
471,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
442,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år
114 101 kWh



Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
*	Grunneiendom
---	Hjelpelinje veg
---	Grense <= 10 cm
---	Grense <= 30 cm
---	Grense >= 500 cm
<i>VEG</i>	
---	Annet vegareal
---	Avgrensning mot annet vegareal
---	Gang/Sykkelveg
---	Vegdekkkart
---	Vegskuldekart
---	Veg
<i>Bygninger</i>	
---	Taksprang Bunn
---	Bygning - Boligbygg
---	Bygning - Andre bygg
---	Takriss
---	Veranda
---	Bygningslirje
---	Taksprang
---	Mønelirje
---	Låvebru



DAGBOKFØRT
02.01.86 00017
SORENSKRIVEREN I
NORDRE SUNNMØRE

Utdrag av
Rettsbok
for

Nordre Sunnmøre jordskifterett

Sak nr. 15/1985

Jordskifte m/ grensegang vedk.

Rørvik gnr. 3 bnr. 1, 7, 13, 16, 36, 38, 53 og 45

i Giske herad.

Saka slutta 20. november 1985

M.239-2



- 1 -

År 1985 den 8. oktober blei jordskifterett halde i
huset til Nikoline Rørvik på Rørvik i Vigra.
Rettsens formann: Jordskiftedommar Thor Aurdal som
einedommar i medhold av Jordskiftelovas § 9, 5. ledd.
Protokollfører: formannen
Sak nr.: 15/1985

Parter:

1. Nikoline Rørvik, eigar av Rørvik gnr. 3 bnr. 13
 2. Sjur Rørvik, " " " " 3 " 45
 3. Netty Rørvik, " " " " 3 " 7
- Tilgrensanser naboar:
4. Terje Rørvik, eigar av Rørvik gnr. 3 bnr. 38.
 5. Sevrin J. Rørvik, " " " " 3 " 1
 6. Jan Harald Roaldsand " " Roald " 1 " 71

Saka er krevd av partane under 1-3.

Saka gjeld: Jordskifte.

Tilstades: Nikoline Rørvik og sonen Per Astor Rørvik.
Sjur Roald. For Netty Rørvik møtte Ragnar Rørvik.
Sevrin J. Rørvik, Terje Rørvik og Jan Harald Roaldsand.

Tilstades var også jordsk.tekn. Reidar Aasen.

Fylgjande dokument vart framlagde som grunnlagsmateriell i saka:

1. Kravet om jordskifte datert 3.9.1985 og undertekna av rekvirentane i saka.
2. Div. kartmateriale i målestokk 1:5000 og dessutan kopi av utskiftingskart over Rørvik utmark frå 1860-åra.
3. Innkallingsskrivet til møtet i dag, datert 8.10.1985.

Saka vart gjennomgått saman med partane.

Saksforholdet er slik:

Nikoline Rørvik er eigar av bnr. 13 på Rørvik. Eigedomen ligg ved austre enden av Vigra flyplass og på begge sider av fylkesvegen. Mot aust går eigedomen til sjøen. Husa på bruket ligg på vestsida av veggen og berre eit kort stykke sør for enden av rullebana. Vest for fylkesvegen er ein god del av det opphavelge bruket alt innlemma i flyplassarealet.



- 2 -

I samsvar med utarbeidd og godkjend reguleringsplan for utviding av flyplassområdet mot aust, vil omlag halvparten av bruket sitt areal mellom vegen og sjøen verte omfatta av utvidinga. Alt i alt er arealet mellom vegen og sjøen ca 60 dek. Omlag halvparten av dette er fulldyrka mark i god hevd og lettbrukt. Arealet ned mot sjøen er kultivert til beite og er overflatedyrka.

Av arealet vest for fylkesvegen vil bruket beholde 15-20 dek. Den framtidige grensa mot flyplass-området vil gå gjennom tunet, og husa må difor flyttast.

Bruket har ein biteig som ligg omlag 800 m lenger sør for nåverande tunteig. Denne teigen ligg på begge sider av riksvegen og strekker seg frå sjøen i aust til avdraget mot Stormyrvegen i nordvest. Teigen er 6-700 m lang og har ei breidde ved vegen på ca 45 m. Arealet opp for vegen er ca 14 dek. Arealet aust for vegen er dyrka. Vest for vegen er udyrka myr.

Det er til dette området det er aktuelt å flytte husa til bnr. 13 og bygge nytt tun. Bruket sin eigen teig er for smal til å bygge på og det vil difor bli aktuelt med ei omregulering eller makeskifte av teigar. Tilgrensande teigar vest for riksvegen er bnr. 7 - eigar Netty Rørvik - og bnr. 45 - eigar Sjur Roald.

Ved ein kombinasjon av omregulering og makebyte av desse teigane vil det late seg gjere å legge ut eit areal til bnr. 13 på ca 35 dek. i eit samla stykke vest for vegen, og med ei breidde langs vegen på ca 130 m. Det skal her merkast at partane på førehand har inngått avtale om hovedretningslinene for gjennomføringa av skiftet. Etter dette skal bnr. 13 - Nikoline Rørvik v/ Per Astor Rørvik - overta bnr. 45 sitt areal vest for riksvegen, areal ca 21 dek. mot at bnr. 45 - Sjur Roald - som vederlag overtar eit stykke av tilsvarande verdi i det arealet som Luftfartsverket seinare skal overta i samband med utvidinga av flyplassområdet.

Bnr. 7 - Netty Rørvik sin teig ovanfor vegen skal flyttast sørover til grensa mot bnr. 38. Det er etter desse retningslinene partane i saka har bede om at jordskiftet vert gjennomført.

Det vart halde synfaring med påvising av teigar og grenseliner.

Grensene skriv seg dels frå utmarksutskiftinga i 1860-åra og dels frå seinare skyldskifte.

I utskiftinga er dei aktuelle teigane skildra under det såkalla Røyse-teiglaget.



- 3 -

Dei gamle hovedbruka var då bnr. 3 og bnr. 7. Ved skylddelingsforretning av 20.10.1885 vart bnr. 13 skild ut frå bnr. 7 og fekk då mellom anna søre delen av hovedbruket sin Røyseteig. Ved skylddeling av 28.5.1934 vart bnr. 45 skild ut frå bnr. 3 og fekk då tillagt hovedbruket sin Røyseteig.

Ved oppsiktinga av dei ymse grensene vart det påvist eit tilstrekkeleg antal gamle grensemerke, slik at grensene med stor sikkerheit kunne bestemast. Dette galdt også mot tilgrensande nabo mot nord, Sevrin Rørvik (3/1) og grensa mot Terje Rørvik (3/38) i sør.

Mot nordvest danner Stormyrvegen grense for desse teigane.

Også her vart påvist eldre byttesteinar. Alle grenser vart foreløpig oppsikta og grensemerka markert med nedslåtte trestikker.

Jordskiftedommaren vil uttale:

Per Astor Rørvik driv aktivt jordbruk og har til hensikt å fortsette med dette. Driftsbygninga er av god standard. Som fylgje av utvidinga av flyplassområdet må tunet flyttast. Den delen av hovedteigen som ikkje vert omfatta av utvidinga, vil kunne drivast som før.

Den einaste staden der han har mulighet for å oppføre nytt driftssenter, er i bruket sin teig i Røysa, vest for riksvegen. Teigen er for smal slik han ligg i dag. Den påtenkte kombinasjon av omarronding og make-skifte vil løyse problemet, og bruket vil kunne utleggast eit areal av tilfredsstillande storleik kring det nye tunet. Eigaren av bnr. 45 - Sjur Roald - driv ikkje aktivt jordbruk og har heller ingen planer om å ta til med dette. Bruket har heller ikke driftsbygning.

Han har heller ingen innvendingar mot at den delen av bruket sin Røyseteig som ligg vest for riksvegen, vert utlagt til bnr. 13, mot at bnr. 45 får utlagt eit jordstykke av bnr. 13 sin hovedteig mellom vegen og sjøen, og som i verdi svarer til det han avgir. Han vil då i realiteten overta eit areal som seinare vil bli innlemma i flyplassen og vil få oppgjær etter seinare skjøn og takst. Bnr. 45 gir frå seg udyrka jord og tar i mot dyrka jord ^{eller jord} som er kultivert for beite. Dette vil det bli tatt nødvendig omsyn til ved skiftet. Det vart i 1982 halde skjøn ved Nordre Sunnmøre heradsrett over nærliggande areal som flyplassen overtok. Dette galdt både dyrka og udyrka mark. Både bnr. 1 og 7 avsto såleis dyrka areal som ligg på nordsida av bnr. 13 sin hovedteig.



- 4 -

Desse takstane vil då til ein viss grad vere til støtte ved fastsettinga av bytteforholdet mellom dyrka og udyrka jord. Partane er enige om at det ikkje skal nyttast pengar som vederlag.

Etter dette blir det forlangte jordskifte å fremje etter dei retningslinene som er skissert framanfor. Dei teigane som vil bli berørt av skiftet og omarronderinga skal oppmålast og innteiknast på kartet i målestokk 1:5000, eventuelt på spesialkart i målestokk 1:2000. Giske landbrukskontor vil bli kontakta og orientert om saksgangen. Det vidare arbeidet med saka blir dermed utsett til oppmålingsarbeidet er utført.

Vigra, 8. oktober 1985

Thor Aurdal
(sign.)

År 1985 den 20. november vart jordskifterett atter sett i huset til Nikoline Rørvik på Rørvik i Giske.
Rettsformann: Jordskiftedommar Thor Aurdal
Sak nr. 15/1985 - utsett frå 8. okt. d.å. og gjeld jordskifte av teigar til bnr. 7, 13 og 45 på Rørvik.

Tilstades var: Nikoline Rørvik og Per Astor Rørvik.
For Sjur Roald møtte faren Hans S. Roald, Ragnar Rørvik for Netty Rørvik, Sevrin Rørvik.

Det vart framlagt:
4. Kopi av kart i M=1:5000 der dei gamle og nye grensene er innmålte.
5. Innkallingskrivet til møtet i dag.

Utskrift av rettsboka frå siste møtet er sendt partane på førehand.

Sidan forrige møtet er det utført oppmåling med arealutrekning av dei teigane som jordskiftet vil omfatte. Resultatet av dette er tidlegare lagt fram for Nikoline Rørvik (Per Astor Rørvik) og Sjur Roald i eit utanrettsleg møte der også heradsagronomen i Giske var tilstades.



- 5 -

Retningslinene for skiftet vart då også handsama. Det er i saka lagt fram kopi av rettsbok for Nordre Sunnmøre heradsrett i skjøn av 8.10.1982 over fastsette erstatningsbeløp for avståing av grunn til utviding av Vigra flyplassområde.

I gjennomsnitt ligg desse takstane på kr 2.50 pr. m² for udyrka mark og 6 - 7 kr pr. m² for dyrka mark. For sjøgrunn er betalt kr 40,- pr. strekkmeter strandline ned for 0-koten.

Partane har sagt frå om at dei vil godta at desse takstane vert lagt til grunn som forholdstal ved skiftet. Etter oppmåling avstår gnr. 3 bnr. 45 - Sjur Roald - i sin Røyseteig opp for riksvegen eit areal på 21,267 m². Han mottar som vederlag eit areal frå bnr. 13 mellom vegen og sjøen på 9,440 m². Arealet er rekna til 0-koten. Dette stykket blir då 30 m breidt. Sjøgrunnen utafor fylgjer med stykket.

Dei nye grenselinene er avmerka.

Gnr. 3 bnr. 7 (Netty Rørvik) sitt areal vest for riksvegen er flytta sørover til grensa mot bnr. 38 - Terje Rørvik. Det er her skift areal mot areal.

Alle berørte partar har fått påvist endringar i marka. Dei har ingen merknader.

Etter at grensemerking er utført, blir jordskiftet beskrive slik:

Gnr. 3 bnr. 13 - eigar Nikoline Rørvik - er utlagt eit areal mellom riksvegen i søraust og grensa mot den felles Stormyrvegen i nordvest. Mot nordaust grensar teigen på eit kort stykke til gnr. 1 bnr. 71 og elles til gnr. 3 bnr. 1 etter den gamle grensa. Grensa er nå supplert med eit par nye merke, elles er dei gamle merkesteinane oppfriska og korshogde.

Ny merkestein (merke nr. 1) står 0,6 m frå grensa mot riksvegen. Herifrå har lina retning vest-nordvest og går 43,43 m til nedslått jordmerke (2) der gnr. 3 bnr. 1 blir tilgrensande. Vidare 83,50 m til nedslått jordmerke (3), 54,85 m til eldre merkestein (4), 51,36 m til eldre merkestein (5), 88,56 m til eldre merkestein (6) og tilslutt 16,00 m til avdraget mot Stormyrvegen.

Mot sørvest grensar teigen til gnr. 3 bnr. 7 etter ei ny grenseline som er oppmerka slik:

Ved grensa mot riksvegen er nedsett merkestein (7). Herifrå med retning omlag vestnordvest 232,47 m til nedsett merkestein (8) på moldbaren.



- 6 -

Vidare i same line 70,10 m til nedsett merkestein (9), 107,47 m til nedsett stein (10) og 11,0 m til avdraget mot Stormyrvegen. Breidda på teigen langs riksvegen er 132,36 m. Arealet er 21,26 dekar.

Gnr. 3 bnr. 7 - eigar Netty Rørvik - har fått teigen flytta sørvestover til grensa mot bnr. 38, men med same breidde øvre og nede som før. Mot nordaust grensar teigen såleis til bnr. 13 slik denne grensa er skildra framanfor.

Mot sørvest til den gamle grensa mot bnr. 38. I denne grensa er nå nedsett ny merkestein (11) ved riksvegen. Herifrå går grensa vestnordvest i bein line til avdraget mot Stormyrvegen, først 171,12 m til eldre merkestein (12), vidare 178,53 m til eldre merkestein (13), 82,52 m til eldre stein (14) som står 5,4 m frå avdraget. Breidden på teigen målt langs riksvegen er 31,92 m. Arealet er 9,2 dekar.

Gnr. 3 bnr. 45 - eigar Sjur Roald har som vederlag fått utlagt eit areal av bnr. 13 sin hovedteig mellom fylkesvegen og sjøen. Mot nord grensar stykket til Luftfartsverkets eigedom gnr. 3 bnr. 149 slik denne grensa er vist på målebrevet.

Mot sør til ei ny grense som er merka slik:

Ved grensa mot fylkesvegen er nedsett merkestein (15). Herifrå med austnordaust retning 154,72 m til nedsett merkestein (16) under bakkefoten, vidare 139,48 m til nedsett merkestein (17) og herifrå 22,0 m til sjøen ved 0-koten. Stykket har ei breidde på 30,00 m øvre og nede.

Arealet er 9,44 dekar.

Grensene held fram utetter sjøgrunnen så langt privatretten rekk.

I samband med dette jordskiftet er det etter oppmodning frå dei interesserte partane foretatt ny oppmerking av den delen av Røyseteigane til bnr. 7 og 13 som ligg mellom riksvegen og sjøen. Desse teigane er uberørt av jordskiftet. På denne strekninga er alle eldre grensemerke bortkomne.

Grensa mellom bnr. 13 på nordaustsida og bnr. 38 på sørvestsida.

Dette er ei gamal hovedgrense som går bein frå avdraget mot Storemyrvegen til sjøen i aust. Grensa er nå oppsikta over dei kjende merka som står i lina mellom bnr. 7 og 38 ovanfor veggen, og er forlengd ned til sjøen.



- 7 -

Ny merkestein (18) er nedsett ved austre grensa for veggen. Herifrå 186,68 m til nedsett merkestein (19) og vidare omlag 10 m til høgste flomålet.

Grensa mellom bnr. 13 på sørvestsida og bnr. 7 på nordaustsida.

Dette er ein del av den gamle hovedgrensa mellom dei to bruka frå skylddelinga i 1885. Ho gjekk då bein frå Storemyrvegen til sjøen. Lina er oppsikta over dei kjende grensemerka ovanfor veggen og forlengd ned til sjøen.

Nytt grensemerke - Kors i nedgravd stein (20) - står i grensa mot riksvegen. Herifrå 192,10 m til ny merkestein (21) og vidare omlag 14 m til høgste flomålet.

Grensa mellom bnr. 7 på sørvestsida og bnr. 45 på nordaustsida.

Dette er likeeins ein del av den gamle hovedgrensa som til nå har gått bein frå Storemyrvegen til sjøen. Som fylgje av jordskiftet vil grensa falle bort ovanfor riksvegen. Ned for veggen er grensa nå oppsikta og forlengd ned til sjøen. Ny merkestein (22) er nedsett ved grensa for riksvegen. Herifrå med austsøraust retning først 73,0 m til nedsett stein (23) på øvre side av gamlevegen. Så 119,50 m til nedsett merkestein (24) og omlag 16 m til høgste flomålet.

Dei interesserte partane har vore tilstades ved oppsiktinga av grensene. For Sjur Roald møtte faren Hans S. Roald.

I samband med dette jordskiftet er også grensene for Rogneteigen til gnr. 3 bnr. 36 - eigar Terje Rørvik - oppgått og merka på nytt.

Denne teigen utgjer vestre delen av den opphavelige Rogneteigen til bnr. 11 frå overutskiftinga på Rørvik 1878.

Ved skylddelingsforretning tgl. 15.11.1897 vart bnr. 11 sin Rogneteig skild frå hovedbruket og gitt eige bnr. 16 og bruksnamet "Raagnen".

Ved skylddelingsforretning tgl. 10.12.1907 vart vestre delen av teigen, arealet ovanfor den såkalla Stiremvegen, skild ut som bnr. 18.

Ved ny skylddeling, tgl. 14.4.1930 fekk dette stykket bnr. 36 "Midtgård".

Eigar av bnr. 36 er i dag Terje Rørvik. Eigar av bnr. 16 er Harald J. Rørvik.

Ved grenseoppgangen møtte for Harald J. Rørvik broren Karl J. Rørvik med skriftleg fullmakt datert 16.10.1983.

Terje Rørvik møtte personleg, og for Sjur Roald som eigar av bnr. 43, møtte faren Hans S. Roald.



- 8 -

For bnr. 10 (20) møtte ingen, men denne grensa var grei og tydeleg markert med eldre merke. Både nord og sørgrensa er gamle hovedliner. Ved grenseoppgangen vart eldre grensemerke påviste i begge linene. Det var dermed ingen vanskar med oppsiktinga. Partane var elles enige om at midten av Stiremvegen skal danne grense mellom bnr. 16 og 36. I utskiftinga er denne vegen oppgitt med 7 alens breidde.

Grensene vart merka på nytt og supplert med ein del nye grensemerke.

Nordre grense for bnr. 36 mot bnr. 43.

Midt i Stiremvegen er nedslått jordmerke (25). Grensa går herifrå med vest-sørvest retning og bein line 57,48 m til eldre merkestein (26), og vidare 90,79 m til nedslått jordmerke (27) og 165,16 m til nedslått jordmerke (28) i grensa for flyplassområdet, eller også den øvre grensa for det gamle Rogneteiglaget.

Vestgrensa går så herifrå med omlag sør retning etter oppført gjerde i grensa for flyplassområdet 71,16 m til eldre merkestein (29) som står ved gjerdet.

Søre grensa mot bnr. 20 går så herifrå med austnordaut retning og bein line først 55,17 m til eldre merkestein (30), så 88,30 m til eldre merkestein (31), 70,68 m til eldre merkestein (32) og 81,49 m til nedslått jordmerke (33) midt i Stiremvegen.

Frå dette merket går så grensa mot bnr. 16 i bein line 85,66 m til utgangspunktet i merke nr. 25.

Dei eldre merkesteinane er oppfriska og korshogde.

Som ein generell regel gjeld at alle nye og gamle grensemerke som er beskrivne ved denne jordskifte- og grensegangssaka, er koordinatfesta og innmålte på det øk. kartverk i målestokk 1:5000.

Verdiane (x, y) er ført i eiga liste som blir vedlagt saka.

Alminnelege vedtak.

1. Bruksstykke.

Eigaren av bnr. 13 skal i 2 - to - år, rekna frå ikrafttredinga av saka, ha rett til å bruke og hauste det arealet av bruket sin hovedteig mellom fylkesvegen og sjøen som ved dette jordskiftet er lagt til bnr. 45, såframt arealet innan den tid ikkje er avstått til Luftfartsverket.

2. Avleiing av dreneringsvatn.

Eigaren av bnr. 13 skal ha rett til å føre avløpsvatn i lukka grøft over



- 9 -

teigen til bnr. 7 sørøver til grensa mot bnr. 38 og langs denne grensa ned til riksvegen. Denne retten omfatter også nødvendig vedlikehold av grøftene.

Heradsagronomen i Giske skal stå for planlegginga av grøftesystemet.

3. Gjerdehald.

Det er ved dette jordskiftet ikkje pålagt gjerdehald i eldre eller nye grenser. Det vart her vist til gjeldande reglar i gjerdelov og beitelov.

Kostnadene

Ved saka fylgjer desse kostnadene:

Gebyr til det off. i alt	kr 2.000,-
Utlegg til grensemerke - 6 stk.	" 240,-
Kopiering	" 30,-
Sum	kr 2.270,-

Sakskostnadene er delt mellom dei interesserte partane slik:

Nikoline Rørvik bet.	kr 2.000,-
Sjur Roald	" 200,-
Terje Rørvik	" 70,- = kr 2.270,-

Nikoline Rørvik har bet. forskott kr 500,- og står til rest med kr 1.500,-
Utlukka kostnader dagfelli til betaling 2 veker frå varsel. Rekning blir lagt ved utskriftene.

Ikraftsetting

Det her beskrivne jordskiftet over teigar til Rørvik gnr. 3 bnr. 7, 13 og 45, og som også omfattar grensegang mot bnr. 1, 16, 38 og 43 skal tre i kraft 2 mnd. frå kunngjerdinga.

Kunngjerding

Saka vil bli forkynt for partane ved at utskrift blir sendt pr. post.
Ankefristen er 2 mnd. rekna frå kunngjerdinga.

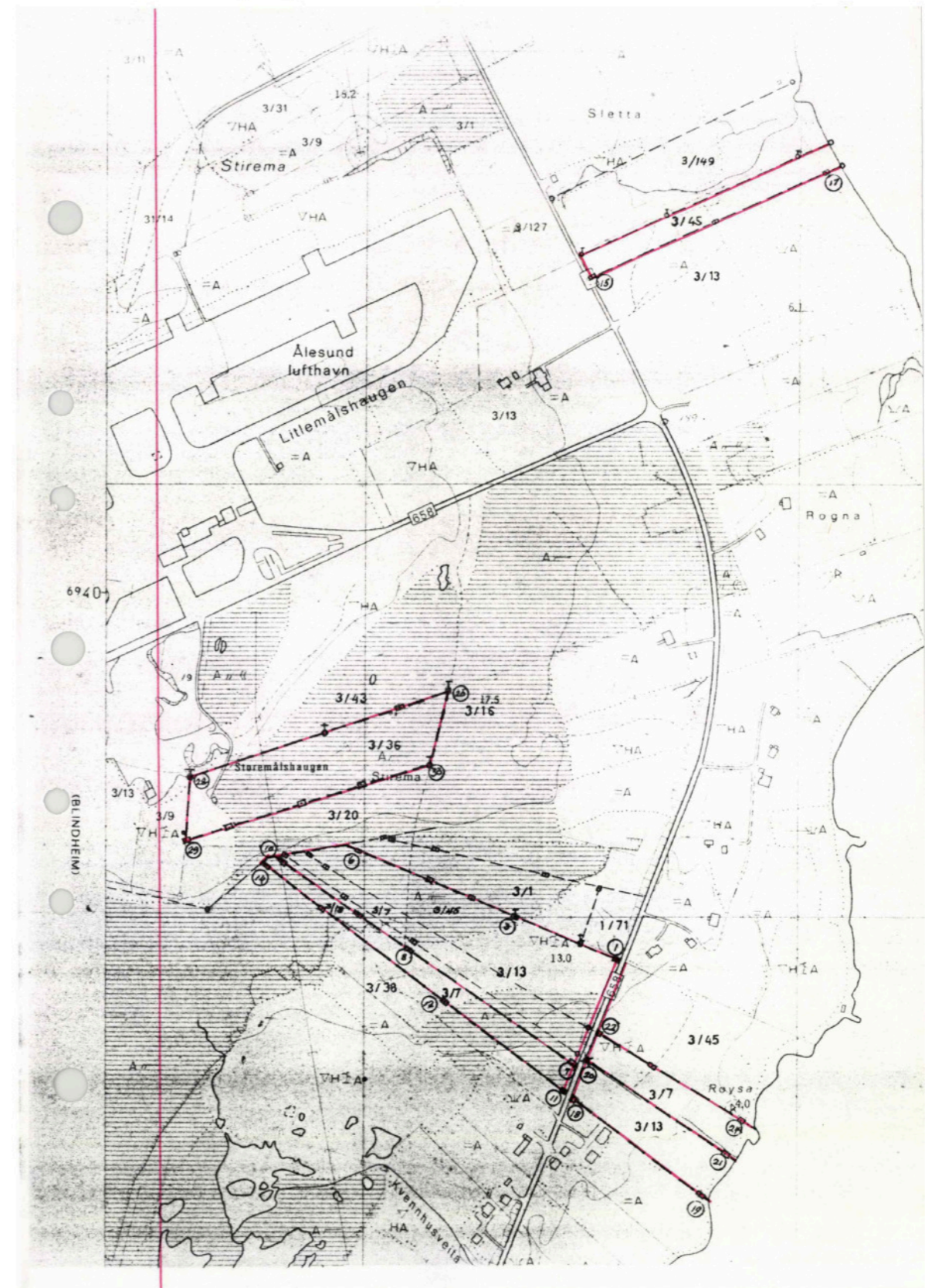
- 10 -

Rettsboka opplest.
På forespørsel framkom ingen merknader til protokollasjon.
Saka dermed erklært slutt.

Rørvik, 20. november 1985

Thor Aurdal
(sign.)

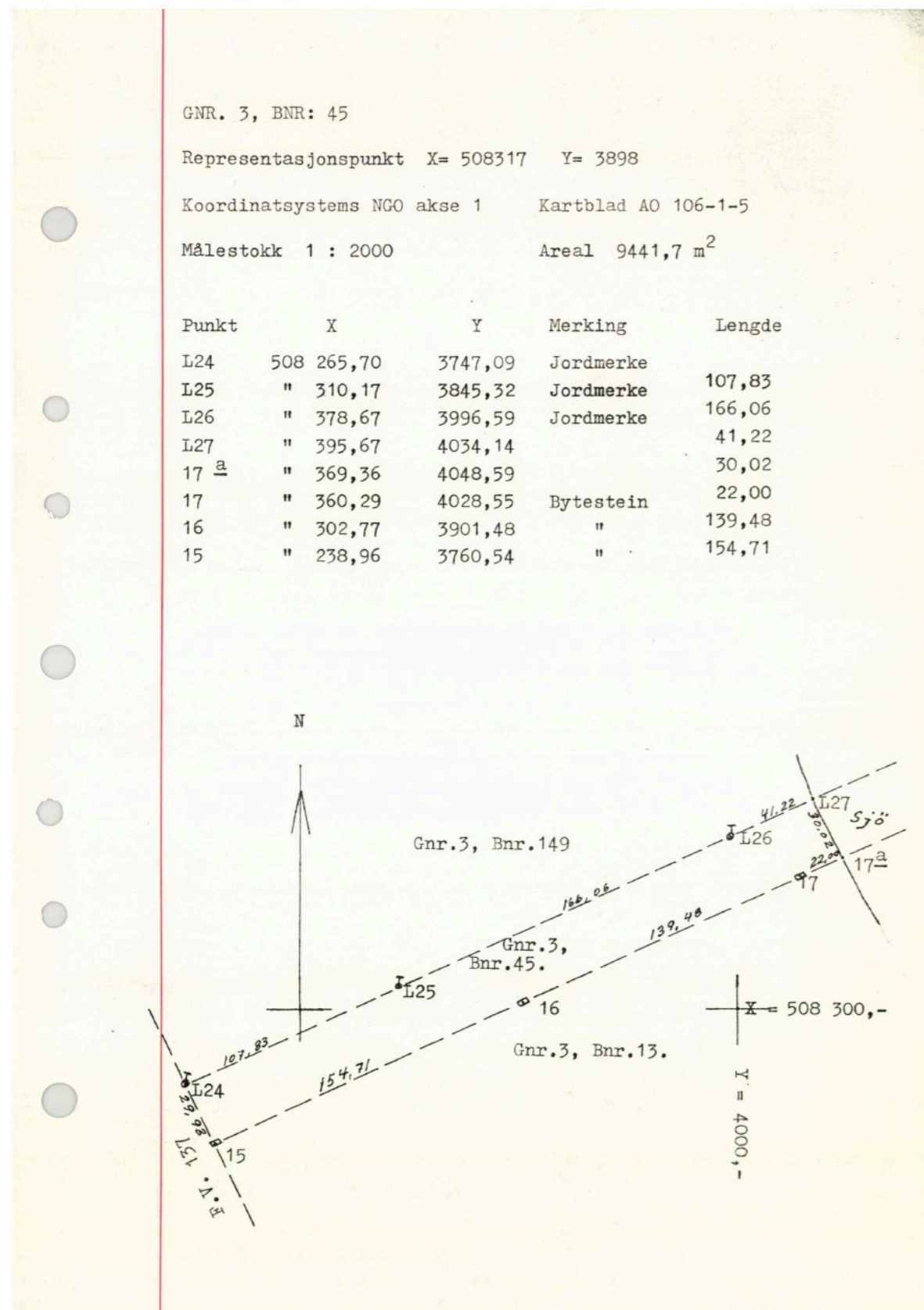
Rett utskrift





Attestert kopi av dok.nr. 1986/100017/58
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 12:53

Side 13 av 14



Attestert kopi av dok.nr. 1986/100017/58
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 12:53

Side 14 av 14

KOORDINATLISTE

Nr.	Y	X	Merke
1	3790.01	507 452.59	Merkestein
2	3750.10	507 469.73	Grensemerke
3	3673.27	507 502.43	Grense og merkestein
4	3622.83	507 523.99	Merkestein
5	3575.49	507 543.90	Merkestein
6	3494.13	507 578.89	Merkestein
7	3742.11	507 329.20	Merkestein
8	3551.29	507 461.98	Merkestein
9	3493.69	507 501.91	Merkestein
10	3405.54	507.563.39	Merkestein
11	3730.67	507 299.40	Merkestein
12	3594.14	507 402.56	Merkestein
13	3451.80	507 510.32	Merkestein
14	3385.87	507 559.95	Merkestein
15	3760.54	508.238.96	Merkestein
16	3901.48	508 302.77	Merkestein
17	4028.55	508 360.29	Merkestein
18	3740.23	507 292.35	Merkestein
19	3889.05	507 179.57	Merkestein
20	3757.53	507 335.85	Kors i stein
25	3594.79	507 759.46	Grensemerke
26	3540.29	507 741.18	Merkestein
27	3454.25	507 712.20	Grensemerke
28	3297.70	507 659.57	Grensemerke
29	3291.52	507 588.68	Merkestein
30	3344.24	507 604.95	Merkestein
31	3428.57	507 631.13	Merkestein
32	3496.04	507 652.18	Merkestein
33	3573.85	507 676.40	Grensemerke

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Kåre Peder Rørvik		 Doknr.: 20083 Tinglyst: 07.01.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Magretevegen 14		
Postnummer: 6040	Poststed: Vigra	
Fødselsnr./Org.nr. 260255	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kåre Peder Rørvik	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 260255

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 1532	Kommunenavn Giske	Gnr. 3	Bnr. 9	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1532	Kommunenavn Giske	Gnr. 3	Bnr. 53	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 16.12.24	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Kåre Peder Rørvik
------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶
Gnr 3, Bnr 9 gir Gnr 3, Bnr 53 rettighet til å benytte veien som går mellom Magretevegen og huset på Gnr 3, Bnr 53.

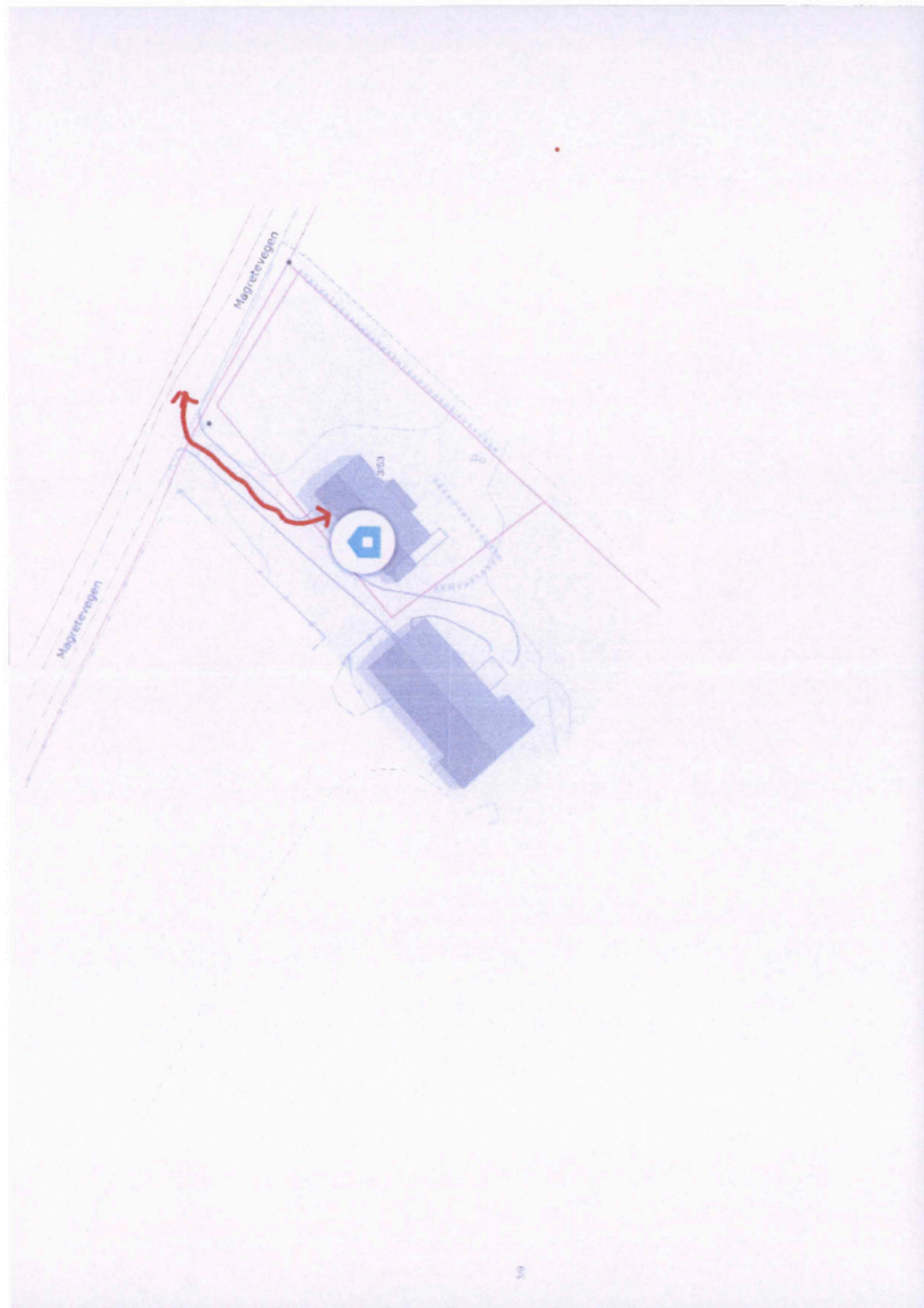
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter	
Sted og dato Ålesund, 16.12.24	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Kåre Peder Rørvik

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekipient) etter tinglysning.
- 2) Rekipienten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

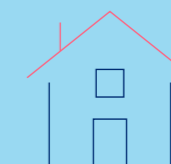
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Magretevegen 14, 6040 VIGRA. Gnr. 3, bnr. 53, i Giske kommune, oppdragsnr.: 1400260108
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no