

Velkommen til

Rønningsvegen 9, 6320 Isfjorden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rønningsvegen 9
6320 Isfjorden

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	167 / 145 m²
Soverom	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

+47 930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rønningsvegen 9, 6320 Isfjorden

Registerbetegnelse
Gnr. 43, Bnr. 365, Rauma kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 22 971,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiedomsskatt, forbruk vann/avløp, renovasjon og feiegebyr. Beløpet er fordelt på fire terminer per år. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 145 m²
BRA - e: 22 m² (garasje)
BRA totalt: 167 m²
TBA: 41 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 092 m² på eiet tomt.
Stor og romslig tomt opparbeidet med plener og prydbusker. Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
Hovedetasje: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.
Underetasje: Entrè, bad/vaskerom, innredet rom (benyttes som soverom, ikke godkjent) og 2 boder.

Eksternt bruksareal:
Underetasje: Garasje.

Dette iht. tilstandsrapport.

Standard
Kjøkken: Kjøkken har coretec gulv, veggflater med malt strie/miljøstri, samt malte himlingsplater i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og benkeplater i heltre. Enkelte overskap med glassdører. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Fuktsensor under kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i hovedetasje: Bad i hovedetasje har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malt trepanel i innvendig tak. Malt innredning med heldekkende servantplate med 2 kummer. Speilskap med integrert ledbelysning. Skyvedørsfronter foran vaskemaskin/tørketrommel. Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

Bad/vaskerom i underetasje: Bad/vaskerom i underetasje med betonggulv og malte pussede vegger, samt umalt trepanel i innvendig tak. Rommet har dusjkabinett og provisorisk montert toalett. Vaskekum i stål. Rommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg. Rommet har panelovn på vegg.

Standard iht. tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Isfjorden. Gangavstand til barnehager, barneskole og dagligvarebutikk. Gangavstand til bussholdeplass med bussforbindelser mot Åndalsnes og Molde. Ca. 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler, butikksentra og jernbanestasjon.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisning.

Byggemåte
Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående og liggende malt trekledning på utside. Malte trevinduer med 2-lags energiglass på bad og mot sør i underetasje. Vindu med koblede rammer i en bod i underetasje. Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra i entre.

Verandadører i tre og 2-lags isolerglass på stue og hovedsoverom. Takkonstruksjon av W-takstoler og med taktro av tre, undertak av pappshingel og med taktekking av Powertec takpanner. Takrenner og nedløp i stål/aluminium. Beslått pipe over tak. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin og mikrobølgeovn) medfølger i handelen.

Følgende hvitevarer/tilbehør medfølger også i handelen:
- Husqvarna robot gressklipper 4x4
- Samsung 55 inch the frame
- Fastmontert tv benk
- Kjøleskap og komfyr

Hvitevarer/tilbehør overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.06.1975.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
- Handlist kjellertrapp.
- Terrassedør stue må holdes forsvarlig låst inntil trapp blir satt opp.
- Diverse avsluttende arbeider.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- I 1. etasje er rom byggegodkjent som bad, wc og vindfang slått sammen til et bad (ikke søknadspliktig tiltak).
- I underetasjen er rom byggegodkjent som hobbyrom ombygget til entre og soverom (søknadspliktig tiltak) .
- Det er foretatt fasadeendring i hovedetasje mot nord (søknadspliktig tiltak). Endringen er iht. tilstandsrapport innmeldt til byggesaksavdelingen mars 2026.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Vedovn på stue. Luft-luft varmepumpe fra 2023 med innedel i stue. Varmekabler på bad i 1. etasje.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D, Gul
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt. Det er i analyserapport angitt moderat til lav aktsomhetsgrad på radon.

Eier har ikke gjennomført radonmåling av boligen. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Isfjorden Vest (planid 632000876) og ligger i et område reguler til byggeområder, trafikkområder, fellesområder og friområder.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen (planid 153900208) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 429 236,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 716 942,-.

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 opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Hallgeir Gjerdset og Sandra Wolgast

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

Andre relevante opplysninger
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 9 datasett:
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Kvikkleire
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleire. NVE har kartlagt områder som kan være utsatt for kvikkleireskred. De ulike sonene klassifiseres av NVE som høy, middels og lav løsneområde og utløpsområde av hensyn til faregrad, konsekvens og risiko. Denne eiendommen ligger i et område som er klassifisert med lav kvikkleirefare. Lenke til kart: temakart.nve.no/tema/kvikkleire.

Se vedlagt områdeanalyse.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,75 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2 450,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).
- Fotograf EFEKT
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 08.04.2026 av Bjørn Olav Brevik i Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

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

Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Innvendig - Overflater - underetasje
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Andre tomteforhold
- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konstruksjoner som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er foretatt fasadeendring i hovedetasje mot nord. Endringen er innmeldt til byggesaksavdelingen mars 26. I hovedetasje er bad, wc og vindfang ombygget til ett stort bad. Dette er ikke søknadspliktig endring. I kjeller er byggemeldt hobbyrom ombygget til entre og soverom. Dette er sannsynligvis søknadspliktig tiltak, dette må avklares med byggesaksavdelingen.

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

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

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Misfarging rundt ny sluk i Dusjsone etter installering av nytt bad. I 2026 lett kloakklukt under langvarig kuldeperiode. Utbedres av Molde VVS ved å montere Miljøventilen/vakumventil på kaldloft.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? All rørleggerarbeid samt installering av toalett, dusj, servant ifm med bygging av nytt bad. Gjøre om vaskerom i underetasje til midlertidig bad ved å installere toalett og dusjkabinett. Firmanavn: Harald Sylte AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Flyting av gulv med fall til sluker, legging av våtromsbelegg på gulvet. Våtromssertifikatnr. 200111/14209. Firmanavn: Malemester Ingar SKotvoll. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Alle elektriske installasjoner i nytt bad. Samt installering av panelovn i vaskerom underetasje ifm nytt bad. Firmanavn: A. Skare AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2022. Utført all tømrerarbeid ved nytt bad. Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset (deleier hus). Hvilket år ble jobben fullført? 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt er nytt og iht norsk standard.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? 2012: fukt under gulvbelegg soverom kjeller. 2013: vanninntrenging via kjellervindu i bakvegg (nordsiden av huset) minste bod etter væromslag fra en lang kuldeperiode til mildvær med store mengder med nedbør. 2015: liten taklekkasje rundt pipe og luftehatt. 2020/2021: vannlekkasje under garasjegulv - hovedvannledning inn i huset rustet sund under garasjegulvet som sprakk opp under kuldeperiode. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Støping av kjellergulv i dette

soverom. Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle. Hvilket år ble jobben fullført? 2012. Riving av gammelt gulv samt legging av nytt laminatgulv etter at det var støpt betong i soverom kjelleren. Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset. Hvilket år ble jobben fullført? 2012. Fjerning av eksisterende fyllmasse rundt yttergrunnmur (både nord, øst, sør og vestside av huset), Kjellermur er isolert med 5 cm isolasjon, drenert på nytt. Lagt også singel rundt hele muren som ny fyllmasse. Firmanavn: Rauma Bygdeservice. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Slamming av kjellermurer ifm ny drenering. Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Repararasjon av taklekkasje rundt pipe og luftehatt. Firmanavn: M.R. Tak. Hvilket år ble jobben fullført? 2015. Har blitt lagt nytt tak, powertek takplater på sløyfer og lekter. Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Nye pipehatt og luftehatter. Firmanavn: TBK Blikk AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Rørleggerarbeid ifm reparasjon av skade i garasje i 2021. Firmanavn: Harald Sylte AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Fjerning av gammel betonggulv, utskifting avløpsrør. Firmanavn: Eide og Frilund AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Støping betong i garasje, fuktsperre og isolasjon. Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Montering av ny garasjeport med dør, dørpumpe og motor, demontering av gammel port. Firmanavn: Farstad verktøyutleie. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Bytting av 3 kjellervinduer sørside, samt inngangsdør sørside. Firmanavn: Rauma Bygdeservice. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Fjerning av veranda, samt bygging av nytt veranda. Firmanavn: Rauma Bygdeservice AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Drenering av huset etter vanninntrenging via kjellervindu i 2013.Firmanavn: Rauma Bygdeservice AS.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Vinduet på vestsiden til veranda er punktert - dette ble allerede meldt i egenerklæring da jeg kjøpte huset i 2011. Har ikke byttet vinduet siden da.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Viser til tilstandsrapport fra 2011 da jeg overtok huset. Tidligere eier skriver i egenerklæring at det har vært setningsskade i garasjevegg men at det ble utbedret og har vært uforandret siden 1976. Støttemur utafor inngangsparti er skjev og må mures opp igjen.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? 2021: tett avløp pga oppsamlet matfett. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Spylt avløpsrør Anbefaling å bruke flytende Plumbo med jevne mellomrom rett i avløpsrør i kjelleren. Firmanavn: Harald Sylte AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Erstattet vannrør under garasjegulv - se punkt 4. Bygging av nytt bad med rør i rør opplegg. Firmanavn: Harald Sylte AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Erstatte avløpsrør under garasjegulv. Firmanavn: Frydelund og Eide. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. skifte ut vannledning under garasjegulv. Firmanavn: Harald Sylte AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Installering ny varmepumpe i stua. Firmanavn: Lunheim Elektro AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Fjerning av gammel vedovn og installering av ny vedovn. Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle. Hvilket år ble jobben fullført? 2011.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Mellom 2014 fram til dags dato har blant

annet følgende blitt utført: El-anlegg nytt bad Oppgradering av el-anlegg i hele 1. etasje Oppgradering sikrinsskap A. Skare AS har utført all arbeid i huset som har med det elektriske anlegg å gjøre, fra å bytte taklamper til nye kurser, stikkontakter, mm. Installering av varmepumpe. Firmanavn: Lunheim Elektro AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Diverse EL arbeid på kjøkkenet. Firmanavn: Lunheim Elektro AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? 2026: vi har fått nabovarsel om et mindre utbygg på Rønningsvegen 2, noe som ikke påvirker vår eiendom.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, vi har slått sammen inngangsparti 1. etasje, toalett og bad til et stort bad/vaskerom. I den sammenheng har yttervegg bak ved inngangsparti blitt flyttet ut slik at vi fikk mer innvendig rom. Det er derfor ett vindu mindre på baksiden, inngangsdør er fjernet. Vi er i gang med å melde dette til kommunen, både fassade endring på utsiden samt bruksendring av entrerom i 1. etasje. Ifølge telefon møte med kommune den 19. mars er dette bare en formalitet og skal det ikke by på problemer.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Vi mangler ferdig attest, men har midlertidig brukstillatelse fra 02.06.75.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Montering av Ikea kjøkkeninnredning ble gjort av Nils Wolgast og Sandra Wolgast (eier av huset), men all rørleggerarbeid samt el-anlegg er utført av faglærte (Harald Sylte AS, Rauma Elektro og A. Skare AS). Hvilket år ble jobben fullført? 2014.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Følgende følger med i salget: Husqvarna robot gressklipper 4x4. Samsung 55 inch the frame. Fastmontert tv benk. Kjøleskap og komfyr på kjøkkenet.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 08.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 23.03.2026
- Midlertidig brukstillatelse datert 02.06.1975
- Bygningstegninger
- Områdeanalyse
- Skylddeling
- Reguleringsbestemmelser
- Matrikkelrapport
- Oversiktskart
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

Oppdragsansvarlig
Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 930 01 911
Epost: nancy.pedersen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Molde
Besøksadresse: Hamnegata 37, 6413 Molde
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




















10 REGISTER FOR FREE







Plantegning



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

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



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
RAUMA kommune
gnr. 43, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26019 **Eiendomsverdi ref nr:** LG2456

Autorisert foretak: Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Olav Brevik

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

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

Siv.ing. Bjørn Olav Brevik

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik er en kompetansebedrift innen taksering av eiendom og bygninger, samt uavhengig kontroll i byggesaker.
Vi holder til i Isfjorden i Rauma kommune i Møre og Romsdal, men påtar oss oppdrag i store deler av landet.
Vi kan være behjelpelig med eventuelle forhold i din byggesak, fra byggesøknader, prosjekt- og prosjekteringsledelse, byggeledelse og eventuell funksjon som byggherreombud.
Vi utfører tetthetskontroll av bygninger og kan også utføre termografering av din bygning med sertifisert termografør.



Rapportansvarlig

Bjørn Olav Brevik

bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1975, men er vesentlig oppgradert i senere år, blant annet med nytt bad, nytt kjøkken, nytt drenssystem og ny taktekking.

Boligen synes å være normalt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til bygningsdelenes alder.
Boligen vurderes til å være i relativt god stand, se forøvrig detaljer under den bygningsmessige beskrivelsen.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av W-takstoler og med taktro av tre, undertak av pappshingel og med taktekking av Powertec takpanner.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Beslått pipe over tak.
Fastmontert takstige.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med stående og liggende malt trekledning på utside.
Isolasjon i yttervegger er stedvis utskiftet, og vegger i hovedetasje er i hovedsak tilleggsisolert.
I hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass.
Malte trevinduer med 2-lags energiglass på bad og mot sør i underetasje.
Vindu med koblede rammer i en bod i underetasje.
Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra i entre.
Verandadører i tre og 2-lags isolerglass på stue og hovedsoverom.
Det er monterte katteluke i verandadør på stue.
Motorisert leddport i garasje.
Vestvendt terrasse med tredekke og rekkverk i tre.
Sørvendt lufteveranda i tre med utgang fra soverom.
Utvendig platting i trekonstruksjoner ved inngang.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje har laminat, vinylbelegg og betong på gulv, veggflater med beiset trepanel og malt puss, samt malt og umalt trepanel i innvendig tak.
Garasje har betonggulv, pussede vegger, samt eternittplater i innvendig tak.
Hovedetasje har Coretec golv i stue og kjøkken, klikkvinyl på gulv på gang, samt laminat på gulv på soverom.
Veggflater i hovedetasje med malte plater, og malte himlingsplater i innvendig tak.
Vedovn i stue, med glassdør og med plate på gulv under ovn.
Innvendig trapp i tre med malte lukkede trinn.
Malte fyllingsdører som innerdører i underetasje.
Malte glatte innerdører i hovedetasje.
Dør med glass mellom gang og stue.
Skyvedør med glass mellom stue og kjøkken.
Skyvedørsgarderober i 2 soverom i hovedetasje og i soverom i underetasje.
Hyller i boder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i underetasje med betonggulv og malte pussede vegger, samt umalt trepanel i innvendig tak.
Rommet har dusjkabinett og provisorisk montert toalett.
Vaskekum i stål.
Rommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.
Rommet har panelovn på vegg.
Bad i hovedetasje har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og malt trepanel i innvendig tak.
Malt innredning med heldekkende servantplate med 2 kummer.
Speilskap med integrert ledbelysning.
Skyvedørsfronter foran vaskemaskin/tørketrommel.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt strie/miljøstri, samt malte himlingsplater i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og benkeplater i heltre.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Fuktsensor under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger er opprinnelig av kobber og avløpsrør av plast.
Vannledninger i rør-i-rør til bad i hovedetasje.
200 liters varmtvannsbereder, plassert i bad/vaskerom i underetasje.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-luft varmepumpe med innedel i stue.
El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 12 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje.
Panelovn på bad/vaskerom i underetasje.
Diverse panelovner som oppvarming.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av løsmasser.
Bygningen har kjellervegger i leca, med utvendig malt puss og pålagt 5 cm utvendig isolasjon under terreng
Drenssystem med drensledninger av plast, drenerende masser og drensplate mot vegg.
Støttemurer i blokkstein av betong i forbindelse med inngang.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast.

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

Bygningen har forskriftsmessig slokkeredskap og seriekoblede røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp, veranda og støttemurer.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
En mindre del av eiendommen ligger i aksomhetsområde for skred.

Arealer Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

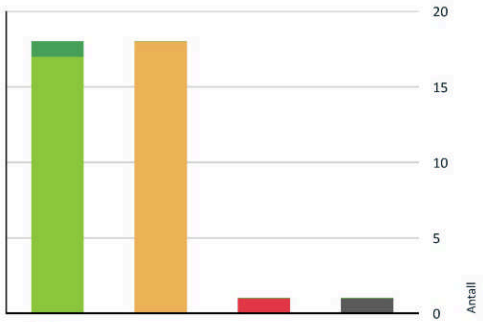
Enebolig

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

Det er foretatt fasadeendring i hovedetasje mot nord.
Endringen er innmeldt til byggesaksavdelingen mars 26.
I hovedetasje er bad, wc og vindfang ombygget til ett stort bad. Dette er ikke søknadspliktig endring.
I kjeller er byggemeldt hobbyrom ombygget til entre og soverom. Dette er sannsynligvis søknadspliktig tiltak, dette må avklares med byggesaksavdelingen.

Sammendrag av boligens tilstand

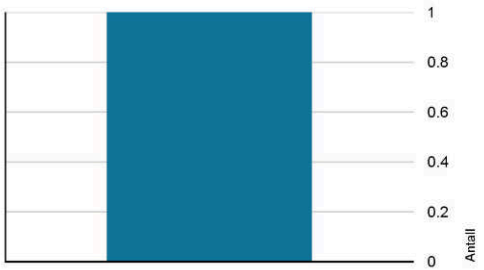
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om konstruksjoners alder er basert på opplysninger fra eier/rekvirent.
Kontroll av fall på gulv er utført med planlaser Elma Laser X360.
Fuktsøk/fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.
Mekanisk avtrekk er kontrollert med Tiny CX røykmaskin.
Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Rapporten omhandler kun bygning, forhold rundt eiendom og tomt belyses fra eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - underetasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår ihht midlertidig brukstillatelse

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Se vedlagt oversikt fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av Powertec takpanner fra 2021.
Tekkingen er lagt på nye sløyfer og lekter, med eldre pappshingel som undertak.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig ved kontroll fra undersiden, slik at eventuelle lekkasjer i undertaket avdekkes før de kan utvikle seg til følgeskader.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og økte utbedringskostnader.



Taktekking og beslag uten synlige mangler

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Vindskier i tre med gavlbeslag.
Beslått pipe over tak.
Fastmontert takstige.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeåret, med stående og liggende malt trekledning på utside.
Liggende trekledning mot sør og vest er utskiftet 2025.
Isolasjon i yttervegger er stedvis utskiftet, og vegger i hovedetasje, med unntak av kjøkken, er tilleggsisolert slik at total isolasjonsmengde nå er 15 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger er av eldre dato, og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes etterisolering eller andre tiltak for å forbedre veggenes tetthet og isoleringsevne, for å redusere varmetap og risiko for trekk, samt økte oppvarmingskostnader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av W-takstoler og med taktro av tre.
Kaldloftet delvis etterisolert, og er er godt luftet.

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Etterisolert tak, god lufting ved raft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
I hovedsak vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Malte trevinduer med 2-lags energiglass fra 2013 mot sør i underetasje.
Malt trevindu med 2-lags energiglass fra 2022 på bad.
Vindu med koblede rammer i en bod i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Punktert glass i vindu mot vest i stue.
Slitt vindu mot øst på soverom.
Vinduer er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å hindre varmetap, kondens og ytterligere skade på vinduene.
Slitte og eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å bedre tetting og isoleringsevne, og for å unngå trekk, økte oppvarmingskostnader og redusert komfort.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddør i malt tre og 2-lags glass fra 2013 i entre.
Verandadører fra byggeåret i tre og 2-lags isolerglass på stue og hovedsoverom.
Det er monterte katteluke i verandadør på stue.
Motorisert leddport fra 2021 i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

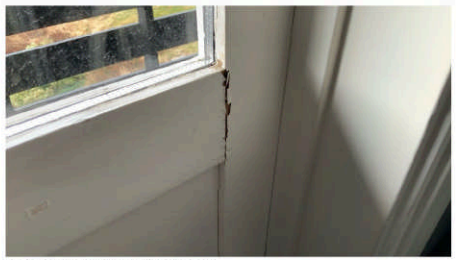
Slitte verandadører.
Verandadører er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte verandadører for å sikre tilstrekkelig tetting og isolering.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Slitt utside av verandadør



Fuktskadd verandadør på soverom

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Vestvendt terrasse fra 2013, med tredekke og rekkverk i tre.
Sørvendt lufteveranda i tre med utgang fra soverom.
Rekkverk på lufteveranda er utskiftet 2025.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Ny utvendig platting i trekonstruksjoner ved inngang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Hovedetasje har Coretec golv (vinyl med korklag på underside) i stue og kjøkken, klikkvinyl på gulv på gang, samt laminat på gulv på soverom.
Veggflater med malte plater, og malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendig tak.

TG 2 Overflater - underetasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Underetasje har laminat, vinylbelegg og betong på gulv, veggflater med beiset trepanel og malt puss, samt malt og umalt trepanel i innvendig tak.
Garasje har betonggulv, pussede vegger, samt eternittplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitte overlater i entre, boder og garasje i underetasje.
Eternitt er asbestholdig og vil ved eventuell riving være underlagt spesielle regler for riving og deponering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe oppussing og vedlikehold bør påregnes for å utbedre slitte overflater i entre, boder og garasje.
Ved eventuell riving av eternittplater må det tas hensyn til at disse er asbestholdige, og arbeidet må utføres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helsefare og ekstra kostnader ved sanering.


Eternittplater i garasje


Slitt gulv i bod


Riss i betonggulv i garasje


Slitt gulv i entre

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom under- og hovedetasje.
Planhet er målt i entre og soverom i underetasje og stue og gang i hovedetasje.

Det måles 21 mm høydeforskjell over rommet i entre, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 5 mm høydeforskjell over rommet i soverom, rommet har ca 5 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 5 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 8 mm høydeforskjell over rommet i gang, rommet har ca 8 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Noe knirk i oppforet gulv i entre.
Det måles 21 mm høydeforskjell over rommet i entre, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

Konsekvens/tiltak
• 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Åpning mellom gulv og fotlist samt knirk i gulvet bør utbedres.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert komfort og mulig forkortet levetid på gulvbelegg.

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport


Høyde i entre


Høyde i entre

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ettløps lecapipe.
Vedovn i stue fra 2011, med glassdør og med plate på gulv under ovn.
Sotluke er plassert i bod i underetasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (soverom) har laminat på gulv og beiset panel på utforet vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg i soverom, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.


Påforingsvegg med normalt fuktnivå

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

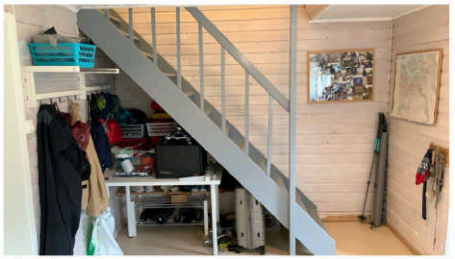
Innvendig trapp i tre med malte lukkede trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bratt trapp med noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappen bør vurderes for utbedring av knirk og eventuell utskifting.
Konsekvensen av bratt trapp kan være økt risiko for fall og redusert brukskomfort.


Noe bratt trapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører som innerdører i underetasje.
Malte glatte innerdører i hovedetasje.
Dør med glass mellom gang og stue.
Skyvedør med glass mellom stue og kjøkken.

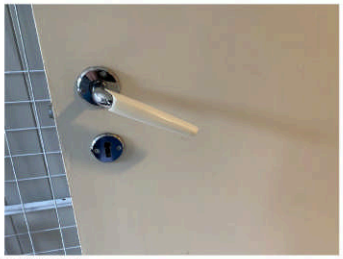
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har noe slitte låskasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låskassene bør utbedres eller byttes ut for å sikre funksjonell og sikker bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå problemer med låsing og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Enkelte slitte låskasser

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i 2 soverom i hovedetasje og i soverom i underetasje.
Hyller i boder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad/vaskerom med betonggulv og malte pussede vegger, samt umalt trepanel i innvendig tak.
Rommet har dusjkabinett og provisorisk montert toalett.
Vaskekum i stål fra 2026.
Rommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i vegg.
Rommet har panelovn på vegg.
Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

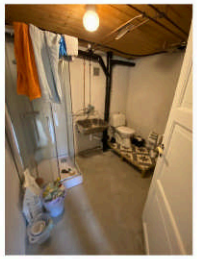
Rommet er i utgangspunktet fra byggeåret og har ingen tettesjikt i våtsoner.
Rommet fungerer med dagens tilstand og bruk, men oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• 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.

En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bad/vaskerom



Våtsoner uten membran



Provisorisk toalett



Kun naturlig ventilasjon

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er pussede lecavegger rundt rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til tilliggende konstruksjoner, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking på grunn av bygningsmessige hindringer.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, noe som kan redusere levetiden og medføre kostbare utbedringer på sikt.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppbygget i 2022, og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av fakturaer fra byggevarefirma, malermester, rørlegger og elektriker.



Bad

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Rommet har våtromsplater på vegger og malt trepanel i innvendig tak.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

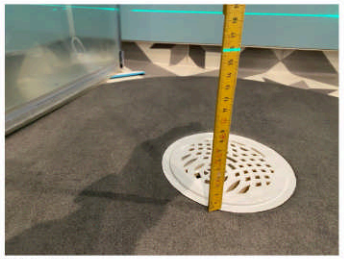
Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og avrenningspunkt ved dørterskel til topp slukrist.



Høyde ved dør



Høyde ved hjelpesluk



Høyde ved sluk i dusj

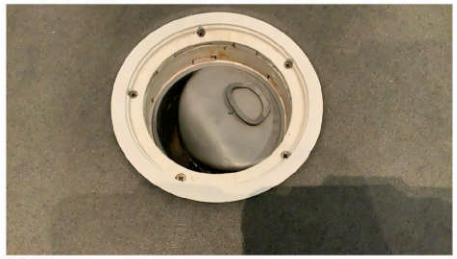
HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er 2 plastsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt i gulv, våtromsplater som tettesjikt på vegger.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj



Hjelpesluk

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Malt innredning med heldekkende servantplate med 2 kummer.
Speilskap med integrert ledbelysning.
Skyvedørsfronter foran vaskemaskin/tørketrommel.
Dusjhjørne i glass med termostatstyrt dusjarmatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte med tilluft via spalte under dør.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i innvendig tak i underliggende bad/vaskerom, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7%.



Tørr etasjeskiller under bad

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv, veggflater med malt strie/miljøstri, samt malte himlingsplater i format 60x120 cm i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med malte fronter/dører og benkeplater i heltre.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap.
Fuktsensor under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe bruksmerker i benkeplater.

Konsekvens/tiltak

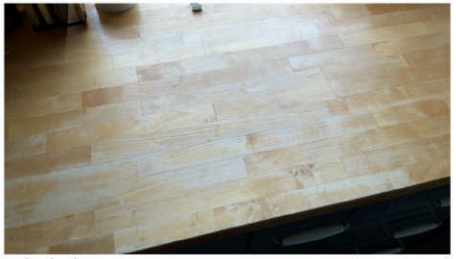
• Andre tiltak:

Benkeplater bør slipes og behandles for å utbedre bruksmerker. Dersom dette ikke gjøres, kan ytterligere slitasje og fuktskader oppstå, noe som kan redusere levetiden på benkeplatene.

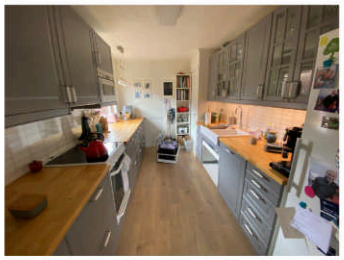
Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Slitte benkeplater



Kjøkken

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Funksjonstest med røyk viser godt avtrekk.



Godt avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er opprinnelig av kobber.
Vannledninger i rør-i-rør fra 2022 til bad i hovedetasje.
Fordelerstokker til rør-i-rør er plassert under tak i bad/vaskerom i underetasje.
Stoppekran er plasset i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

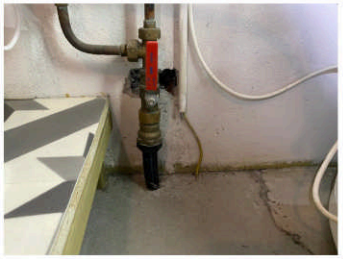
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik vedr alder gjelder kobberrør.

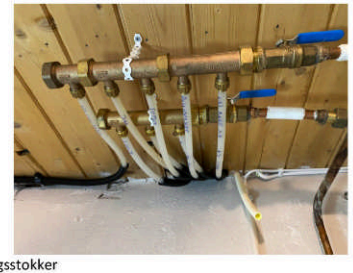
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.



Stoppekran



Fordelingsstokker

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør er utskiftet i forbindelse med nytt kjøkken og bad.
Noe nye bunnledninger under kjellergulv.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er avvik:

Det har vært tilfelle med tilstoppet bunnledning. Denne har blitt åpnet, men rørlegger anbefaler bruk av rensemiddel/plumbo et par ganger i året.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge rørleggers råd om bruk av rensemiddel/plumbo et par ganger i året for å forebygge tilstopping av bunnledning.
Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være økt risiko for tilstopping og tilbakeslag, noe som kan føre til vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Oppholdsrom har kun vindusventiler, dette gir for liten luftgjennomstrømning uten mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vurderes installasjon av mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i oppholdsrommene.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2023 med innedel i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder fra 2017, plassert i bad/vaskerom i underetasje.

TG 1 Internett

Beskrivelse

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med 50 Amp hovedsikringer, fordelt på 12 kurser med automatsikringer/jordfeilautomater.
Sikringsskap er oppgradert 2014.
Varmekabler i baderomsgulv i hovedetasje
Panelovn på bad/vaskerom i underetasje.
Diverse panelovner som oppvarming.

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.
   1975 Deler av hovedetasje er trukket om til jordet anlegg.

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

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 samsvarserklæringer på deler av anlegget, se dokumentliste.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport

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 Eldre anlegg med som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

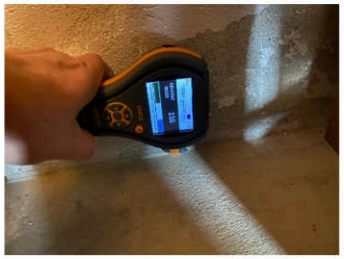
Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem fra 2013 med drensledninger av plast, drenerende masser og drensplate mot vegg.
Innvendige kjellermurer har noe eldre salutslag i nedre kant, men fuktsøk indikerer at murene er tørre på befaringsdagen.



Tørr kjellermur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har kjellervegger i leca, med utvendig malt puss.
I forbindelse med ny drenering i 2013, ble murer slemmet og pålagt 5 cm utvendig isolasjon under terreng.

Vurdering av avvik:

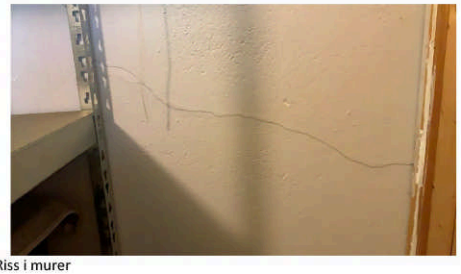
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kjellermurer har endel sprekker og riss.
Ihht tidligere eier og tidligere boligsalsgrapport er dette sprekker fra byggetidspunktet. Både tidligere og nåværende eier opplyser at sprekker ikke har vært i utvikling etter dette, men forholdnene har ikke vært under løpende oppfølging.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i kjellermurene bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling over tid.
Dersom sprekkene skulle utvikle seg, kan dette medføre økt risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



Riss i murer



Riss i murer



Riss i murer

Tilstandsrapport



Riss/sprekker i garasje



Manglende fall ut fra bygning

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i blokkstein av betong i forbindelse med inngang.

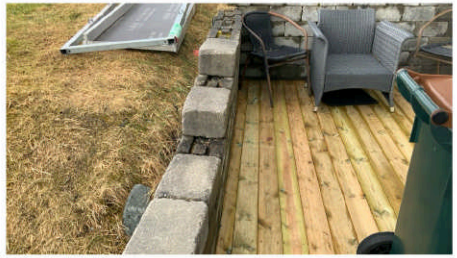
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å forhindre videre utvikling av sprekker og skjevheter, da dette kan føre til ytterligere skader på muren og redusert stabilitet over tid.



Skjevhet i støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i skrått terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Manglende fall ut fra bygning medfører økt fuktpåkjenning til kjellermurer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.
Manglende fall kan føre til økt fuktbelastning på kjellermurene, noe som øker risikoen for fuktskader og dårligere innemiljø.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger av plast, i hovedsak fra byggeåret.
Stikkledning fra utvendig stoppekran og inn i boligen er utskiftet 2021.
Stikkledninger avløp ble samtidig utskiftet i samme utstrekning.

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.

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 ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre ledninger.
Det anbefales jevnlig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Beplantning/steinlegging ved innkjøring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Beplantning/steinlegging går noe inn på naboeiendom.
Eiendomsgrense er ca ihht rød linje på bilder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet er kjent for begge parter, men den etablerte løsningen medfører ikke at eiendomsgrenser er/vil bli endret.
Ved fremtidige endringer, som oppføring av støttemur eller annen fast installasjon, må faktisk eiendomsgrense følges for å unngå nabotvister og eventuelle krav om tilbakeføring.

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapport



Ca eiendomsgrense markert med rødt



Ca eiendomsgrense markert med rødt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen har forskriftsmessig slokkeredskap og seriekoblede røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp, veranda og støttemurer.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
En mindre del av eiendommen ligger i aksomhetsområde for skred.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

En mindre del av eiendommen ligger i løsneområdet for kvikkleireskred i Sone 2391 «Rabbehaugen» i NVEs kartlegging av kvikkleire. Faregrad er satt til "lav"

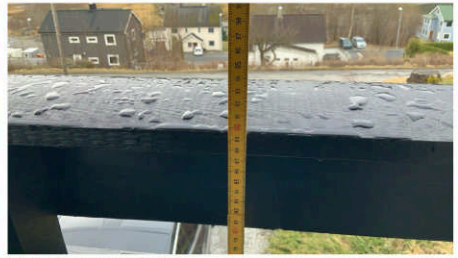
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å dokumentere om radonnivåene i boligen er innenfor tillatte grenseverdier.
Manglende målinger medfører usikkerhet om det foreligger helseskadelig radon i inneluften, noe som kan gi økt risiko for lungekreft.
Ved utleie av bolig skal det foreligge radonmålinger.
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, dette må hensyntas ved eventuelle tiltak eller byggesaker på eiendommen.



For lavt rekkverk på terrasse

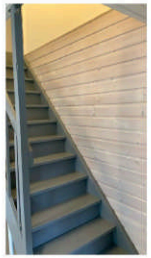


For lavt rekkverk på veranda

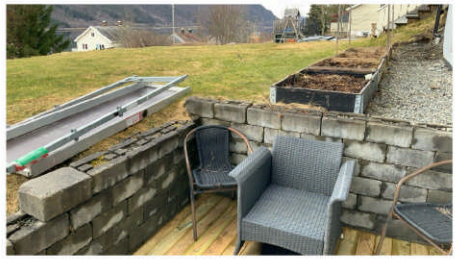
Tilstandsrapport



For store åpninger i rekkverk



Manglende håndløper



Manglende rekkverk på støttemur

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

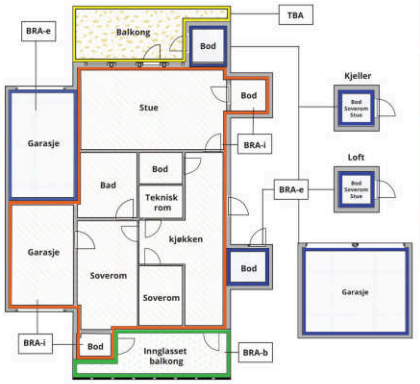
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	57	22		79	6
Hovedetasje	88			88	35
SUM	**145**	**22**			**41**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, bad/vaskerom, entré, bod, bod 2	Garasje	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt fasadeendring i hovedetasje mot nord. Endringen er innmeldt til byggesaksavdelingen mars 26.
I hovedetasje er bad, wc og vindfang ombygget til ett stort bad. Dette er ikke søknadspliktig endring.
I kjeller er byggemeldt hobbyrom ombygget til entre og soverom. Dette er sannsynligvis søknadspliktig tiltak, dette må avklares med byggesaksavdelingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se vedlagt liste over utførte arbeider.

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Bjørn Olav Brevik	Takstingeniør
	Sandra Wolgast	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1539 RAUMA	43	365		0	1092 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rønningsvegen 9

Hjemmelshaver
Hallgeir Gjerdset
Sandra Wolgast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Isfjorden.
Gangavstand til barnehager, barneskole og dagligvarebutikk.
Gangavstand til bussholdeplass med bussforbindelser mot Åndalsnes og Molde.
Ca. 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler, butikksentra og jernbanestasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener og prydbusker.
Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	11	Ja
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	26.03.2026	Muntlige opplysninger gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.03.2026	Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.1973	Byggemeldingstegning	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	01.06.1975		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.12.2025	Gjelder "Bytte takplafond i gang og sette opp dimmer. Legge opp stikk på stue"	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2023	Gjelder div brytere/dimmere	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.11.2023	Gjelder "Installasjon i stue. Montert opp datanett i stue. Montert stikk for modem og ruter over kjøleskap på kjøkken"	Gjennomgått		Nei
Søknad om fasadeendring mot nord	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oversikt over utførte arbeider	27.03.2026		Gjennomgått	2	Ja
Utskrift vedr feiing/tilsyn	15.05.2024		Gjennomgått		Nei
Fakturaer/dokumentasjon på vedlikehold/utførte arbeider			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	08.05.2011		Gjennomgått		Nei
Prospekt fra kjøp i 2011			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rønningsvegen 9 , 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 365
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hallgeir Gjerdset

Sandra Wolgast

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rønningsvegen 9
6320 Isfjorden

1539-43/365/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Misfarging rundt ny sluk i Dusjsone etter installering av nytt bad.
I 2026 lett kloakklukt under langvarig kuldeperiode. Utbedres av Molde VVS ved å montere Miljøventilen /vakumventil på kaldloft.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Malemester Ingar Skotvoll og VVS Molde

Beskrivelse av arbeidet: Misfarging er utbedret av Malemester Ingar Skotvol, lett kloakklukt under utbedres av Molde VVS ved å montere Miljøventilen/vakumventil på kaldloft.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Harald Sylte AS

Beskrivelse av arbeidet: All rørleggerarbeid samt installering av toalett, dusj, servant ifm med bygging av nytt bad. Gjøre om vaskerom i underetasje til midlertidig bad ved å installere toalett og dusjkabinett.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Malemester Ingar SKotvoll

Beskrivelse av arbeidet: Flyting av gulv med fall til sluker, legging av våtromsbelegg på gulvet. Våtromssertifikatnr. 200111/14209

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: A. Skare AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle elektriske installasjoner i nytt bad. Samt installering av panelovn i vaskerom underetasje ifm nytt bad.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset (deleier hus)

   Beskrivelse av arbeidet: utført all tømrerarbeid ved nytt bad.

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

• **Ja**

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

Alt er nytt og iht norsk standard.

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

- **Ja**

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

- **Ja**

2012: fukt under gulvbelegg soverom kjeller.
2013: vanninntrenging via kjellervindu i bakvegg (nordsiden av huset) minste bod etter væromslag fra en lang kuldeperiode til mildvær med store mengder med nedbør.
2015: liten taklekkasje rundt pipe og luftehatt
2020/2021: vannlekkasje under garasjegulv - hovedvannledning inn i huset rustet sund under garasjegulvet som sprakk opp under kuldeperiode

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle

   Beskrivelse av arbeidet: Støping av kjellergulv i dette soverom,

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

   Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset

   Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt gulv samt legging av nytt laminatgulv etter at det var støpt betong i soverom kjelleren.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Rauma Bygdeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av eksisterende fyllmasse rundt yttergrunnmur (både nord, øst, sør og vestside av huset), Kjellermur er isolert med 5 cm isolasjon, drenert på nytt. Lagt også singel rundt hele muren som ny fyllmasse.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle

   Beskrivelse av arbeidet: Slamming av kjellermurer ifm ny drenering.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: M.R. Tak

   Beskrivelse av arbeidet: repararasjon av taklekkasje rundt pipe og luftehatt.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Tømrermester Hallgeir Gjerdset

   Beskrivelse av arbeidet: Har blitt lagt nytt tak, powertek takplater på sløyfer og lekter.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: TBK Blikk AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye pipehatt og luftehatter.

8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Harald Sylte AS

   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid ifm reparasjon av skade i garasje i 2021.

9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Eide og Frilund AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel betonggulv, utskifting avløpsrør,

10. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

    Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle

    Beskrivelse av arbeidet: Støping betong i garasje, fuktsperre og isolasjon

11. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

    Firmanavn: Farstad verktøyutleie

    Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny garasjeport med dør, dørpumpe og motor, demontering av gammel port.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Rauma Bygdeservice

   Beskrivelse av arbeidet: Bytting av 3 kjellervinduer sørside, samt inngangsdør sørside.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Rauma Bygdeservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av veranda, samt bygging av nytt veranda.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Rauma Bygdeservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering av huset etter vanninntrenging via kjellervindu i 2013.

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

- **Ja**

Vinduet på vestsiden til veranda er punktert - dette ble allerede meldt i egenerklæring da jeg kjøpte huset i 2011. Har ikke byttet vinduet siden da.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Eide og Frilund, Harald Sylte, Murmester Jan Inge Tokle/
   Beskrivelse av arbeidet: Se for beskrivelse under punkt 4

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

Viser til tilstandsrapport fra 2011 da jeg overtok huset. Tidligere eier skriver i egenerklæring at det har vært setningsskade i garasjevegg men at det ble utbedret og har vært uforandret siden 1976.

Støttemur utafor inngangsparti er skjev og må mures opp igjen.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

Ny drenering i 2013, se punkt

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice og Murmester Jan Inge Tokle
   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering og slamming rundt huset i 2013 - se punkt 4!!

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

Vanninntrenging via vindu i bod/kjellerrom mot nordvest siden i 2012. Utbedret og meldt under punkt 4.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert på nytt - se punkt 4 vedr. ny drenering i 2013.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Rauma Bygdeservice
   Beskrivelse av arbeidet: hele huset har blitt drenert i 2013, Se punkt 4 for mer info.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

2021: tett avløp pga oppsamlet matfett.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Harald Sylte AS
Beskrivelse av arbeidet: Spylt avløpsrør Anbefaling å bruke flytende Plumbo med jevne mellomrom rett i avløpsrør i kjelleren.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Harald Sylte AS
Beskrivelse av arbeidet: Erstattet vannrør under garasjegulv - se punkt 4. Bygging av nytt bad med rør i rør opplegg.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Frydelund og Eide
   Beskrivelse av arbeidet: Erstatte avløpsrør under garasjegulv - se punkt 4

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Harald Sylte AS

   Beskrivelse av arbeidet: skifte ut vannledning under garasjegulv - se punkt 4

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Lunheim Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installering ny varmepumpe i stua

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Murmester Jan Inge Tokle

   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel vedovn og installering av ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: A. Skare AS

Beskrivelse av arbeidet: Mellom 2014 fram til dags dato har blant annet følgende blitt utført: El-anlegg nytt bad Oppgradering av el-anlegg i hele 1. etasje Oppgradering sikrinsskap A. Skare AS har utført all arbeid i huset som har med det elektriske anlegg å gjøre, fra å bytte taklamper til nye kurser, stikkontakter, mm.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Lunheim Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installering av varmepumpe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Lunheim Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Diverse EL arbeid på kjøkkenet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Ja

2026: vi har fått nabovarsel om et mindre utbygg på Rønningsvegen 2, noe som ikke påvirker vår eiendom.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ja, vi har slått sammen inngangsparti 1. etasje, toalett og bad til et stort bad/vaskerom. I den sammenheng har yttervegg bak ved inngangsparti blitt flyttet ut slik at vi fikk mer innvendig rom. Det er derfor ett vindu mindre på baksiden, inngangsdør er fjernet. Vi er i gang med å melde dette til kommunen, både fassade endring på utsiden samt bruksendring av entrerom i 1. etasje. Ifølge telefon møte med kommune den 19. mars er dette bare en formalitet og skal det ikke by på problemer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Ja

Vi mangler ferdig attest, men har midlertidig brukstillatelse fra 02.06.75

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Montering av Ikea kjøkkeninnredning ble gjort av Nils Wolgast og Sandra Wolgast (eier av huset), men all rørleggerarbeid samt el-anlegg er utført av faglærte (Harald Sylte AS, Rauma Elektro og A. Skare AS)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Følgende følger med i salget:
Husqvarna robot gressklipper 4x4
Samsung 55 inch the frame
Fastmontert tv benk
Kjøleskap og komfyr på kjøkkenet

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
ISFJORDEN ZONNINGVEIEN 9					
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
NYBYGG	BOLIGBYGG	15/7-74	dato 24/7-74	sak 298/74	
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
IVERRE HOEL		ISFJORDEN			
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
J.E. HOUGE		ÅNDALSNES			
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
EINAR HOUGE		ÅNDALSNES.			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- HANDLIST KJELLERTRAPP
- TERRASSEDØR STUE MÅ HOLDES FORSVARLIG LÅST INNTIL TRAPP BLIR SATT OPP.
- DIVERSE AVSLUTTENDE ARBEIDER.

Dette arbeid må være fullført innen 1.10.75

ÅNDALSNES den 2/6-75

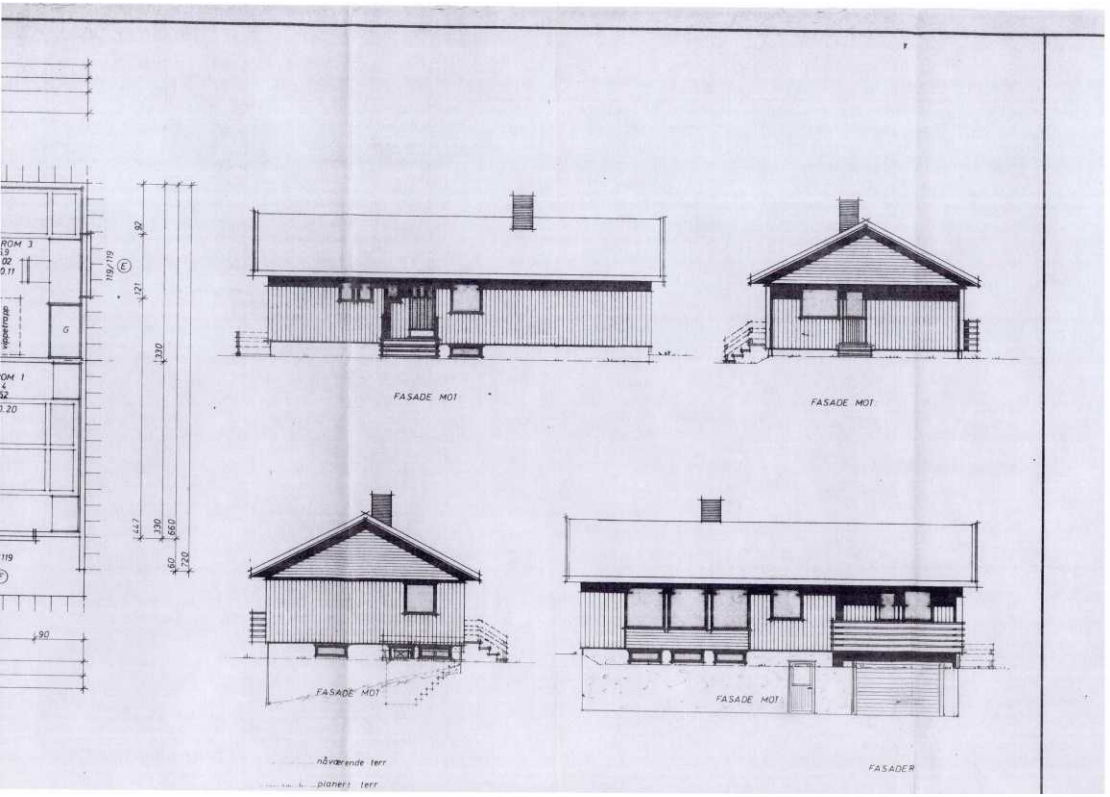
Sendes:

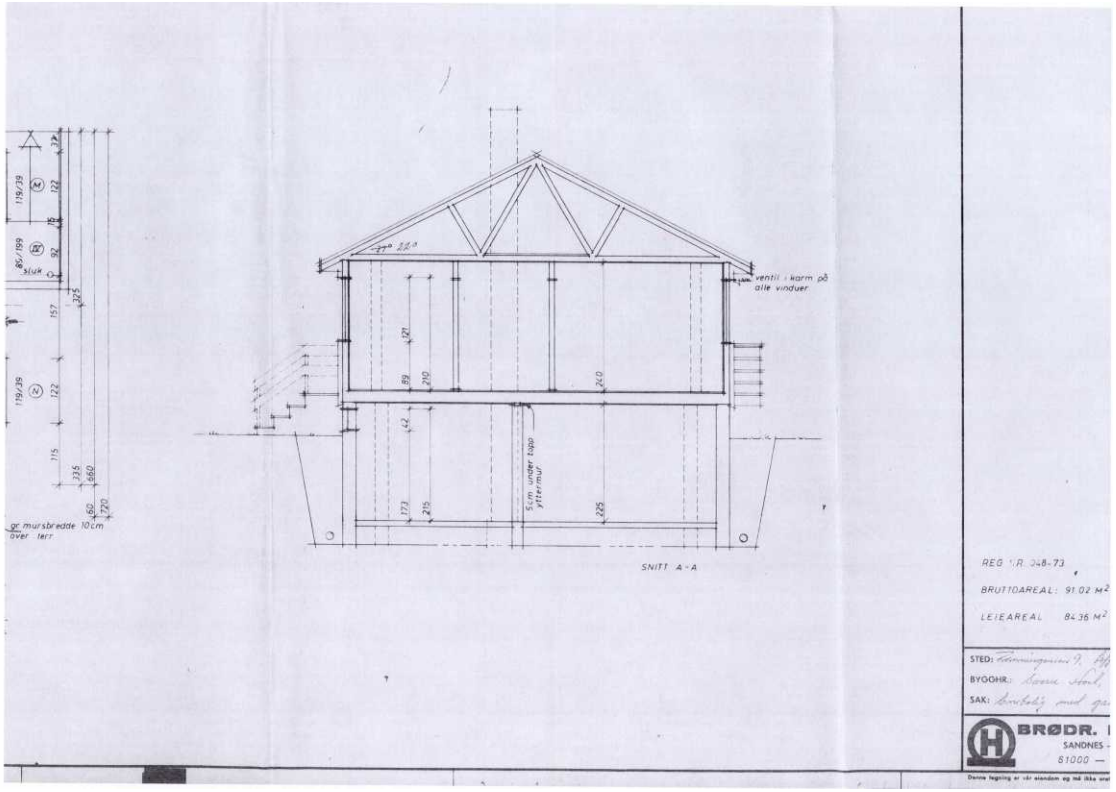
- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

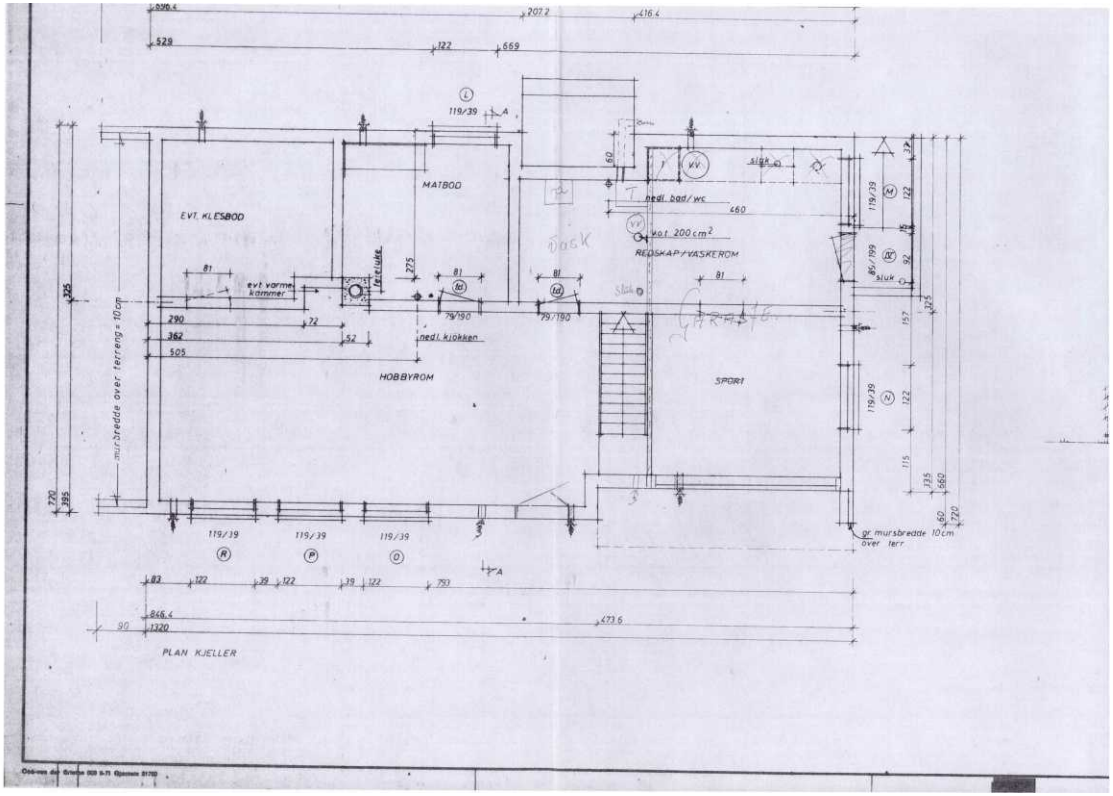
RAUMA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSKONTROLLEN
bygningssjef

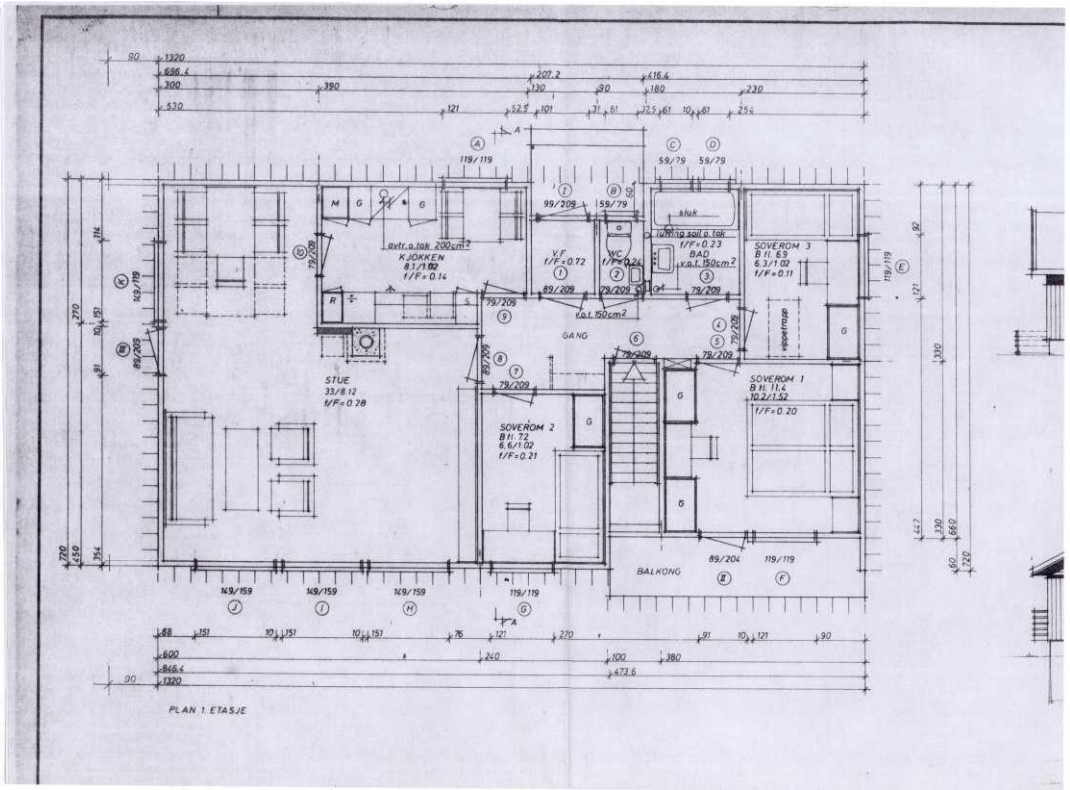
Etterlyst forbudt.

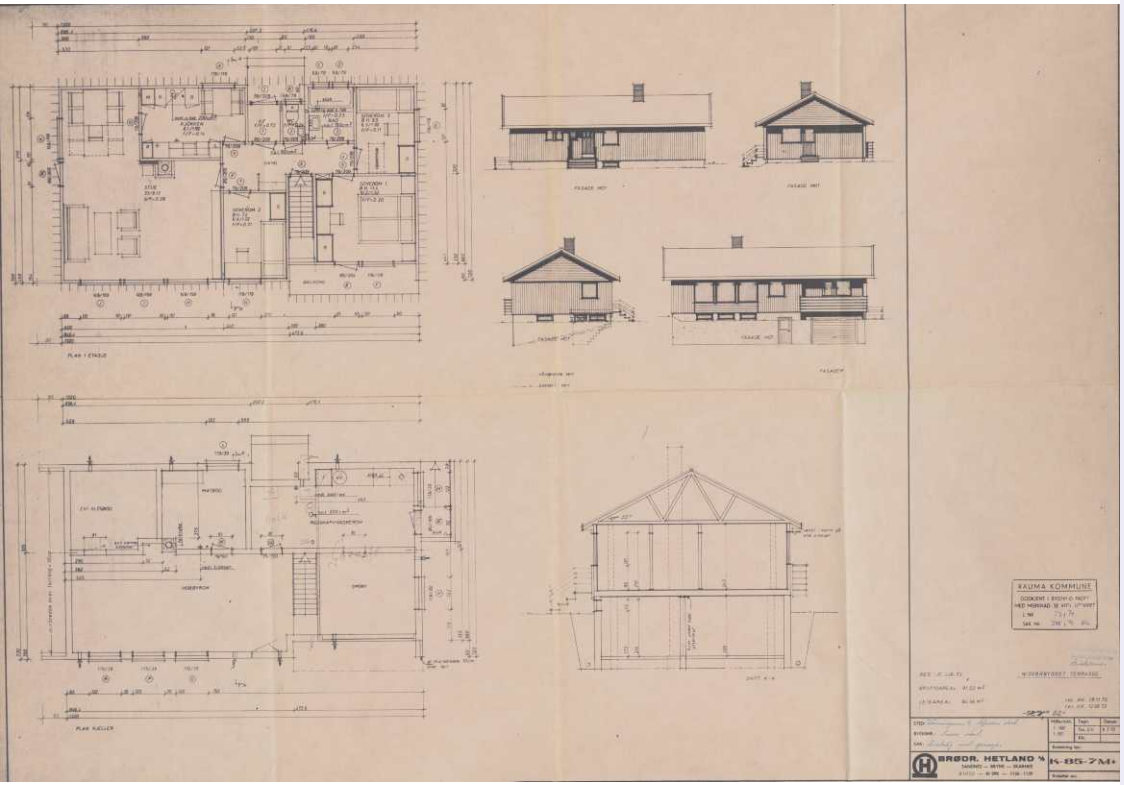
Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirh. Andvord Bl. 979


FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
nåværende terr
planert terr
FASADER


ventil i karm på alle vinduer
SNITT A-A
REG. NR. 248-73
BRUTTOAREAL: 91.02 M²
LEIEAREAL 84.36 M²
STED:
BYGGHR.:
SAK:
BRØDR.
SANDNES
61000


EVT. KLESBOD
MATBOD
HOBBYROM
SPORT
REDSKAP/VASKEROM
nedl. bad/wc
v.o.t. 200 cm²
nedl. kjokken
evt. varme kammer
terrasse
sluk
gr. murbredde over terreng = 10cm
gr murbredde 10cm over terr
PLAN KJELLER


KJOKKEN
STUE
33/8.12
f/F=0.28
GANG
SOVEROM 2
B 11.7.2
6.6/1.02
f/F=0.21
SOVEROM 1
B 11.11.4
10.2/1.52
f/F=0.20
SOVEROM 3
B 11.6.9
6.3/1.02
f/F=0.11
BAD
v.o.t. 150cm²
WC
V.F
BALKONG
PLAN 1. ETASJE



Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	1539 43/365		
Utskriftsdato	13.03.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

9 Berørte datasett

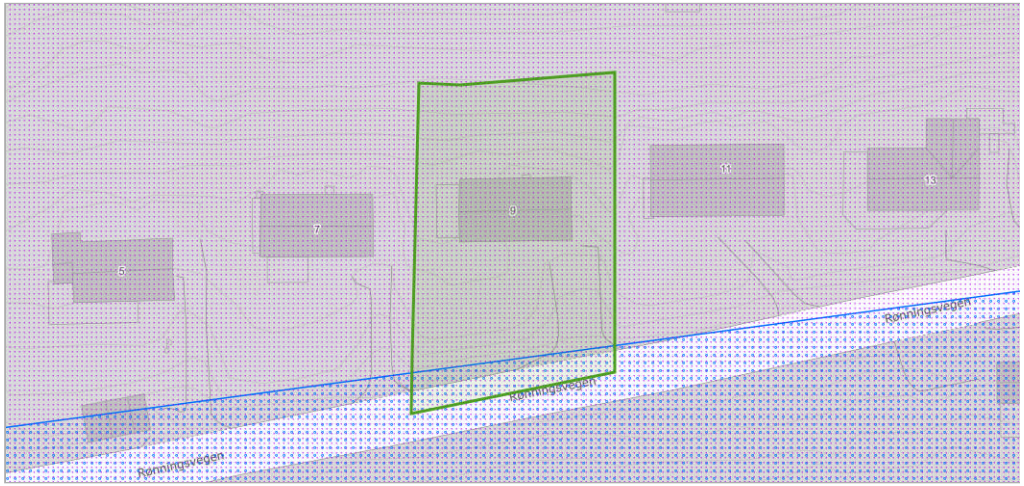
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Kvikkleire
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Tettsteder
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

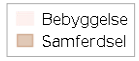
Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

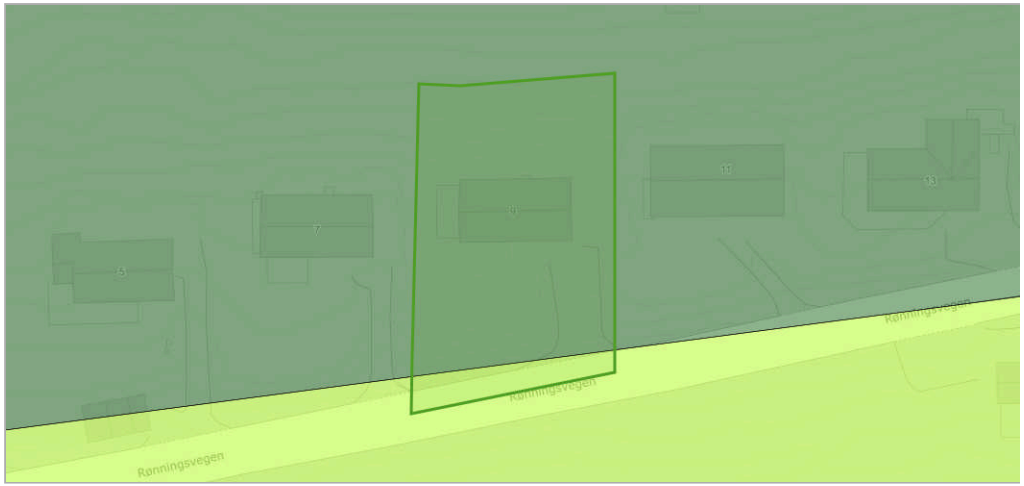


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare
Ingen kvikkleirefare

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser(høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

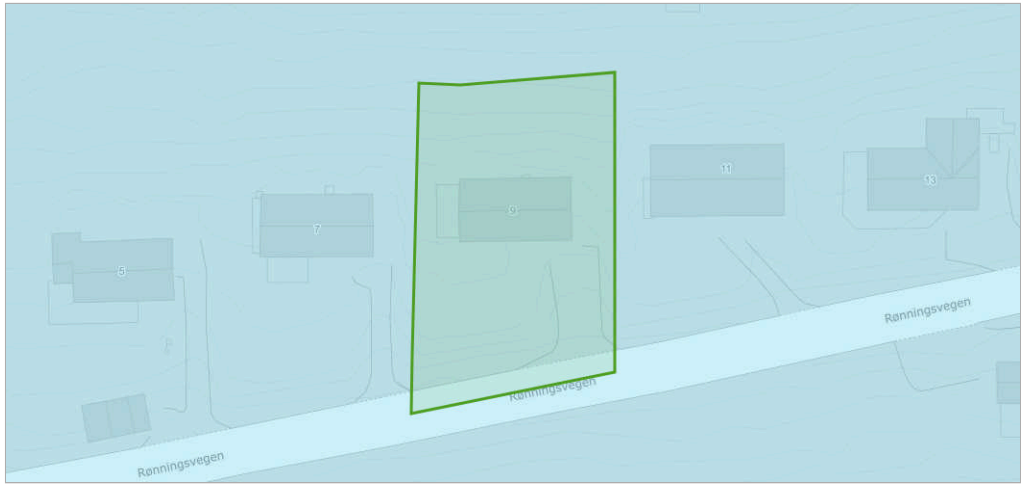
Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggteknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune/)
Rabbehaugen	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/moere-og-romsdal/kvikkleirerapporter-for-rauma-kommune)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

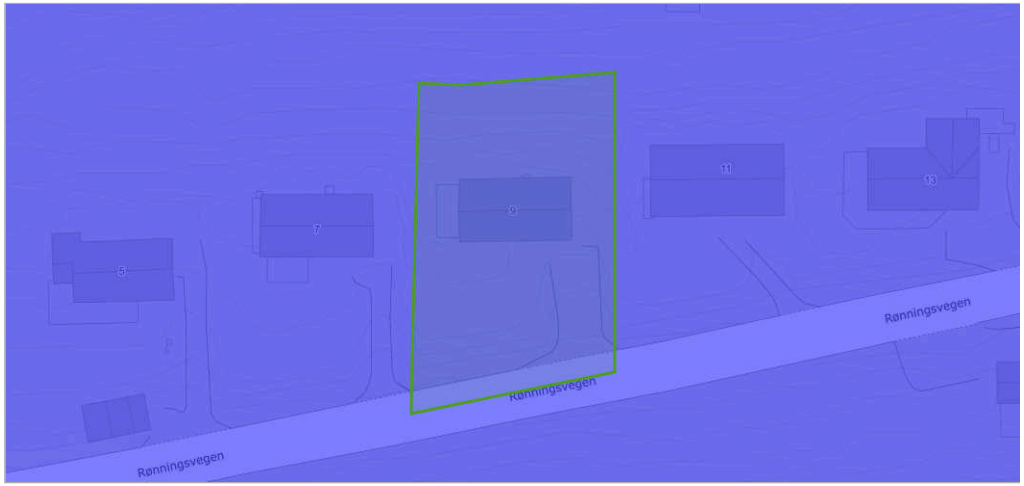
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

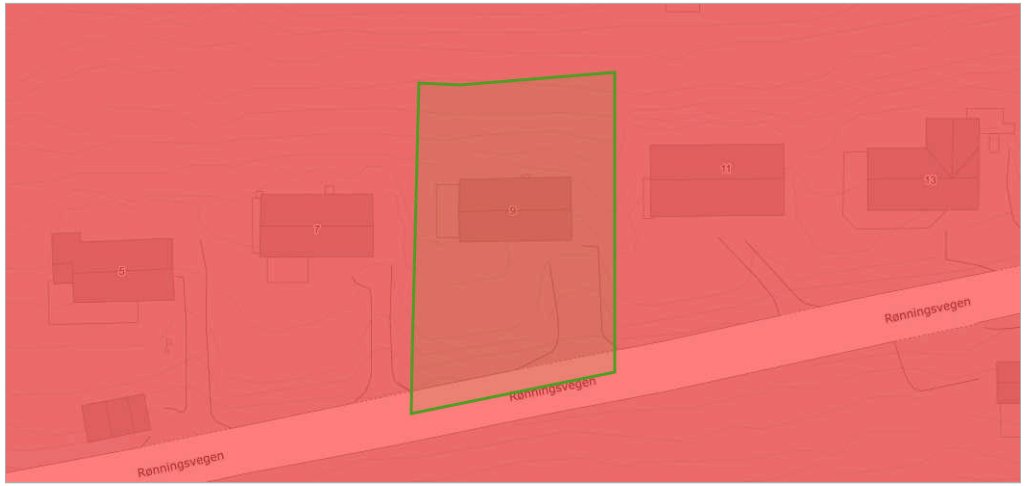
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

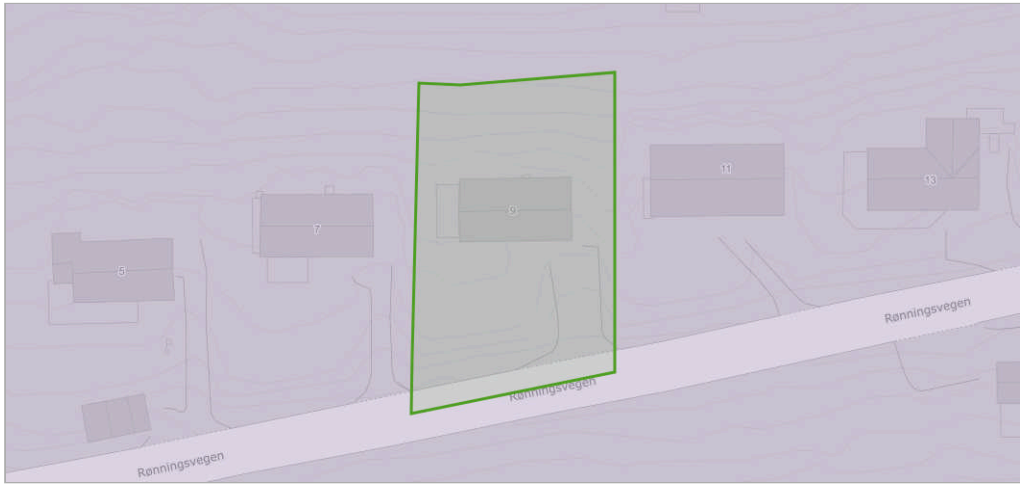
Mulighet for marin leire
Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

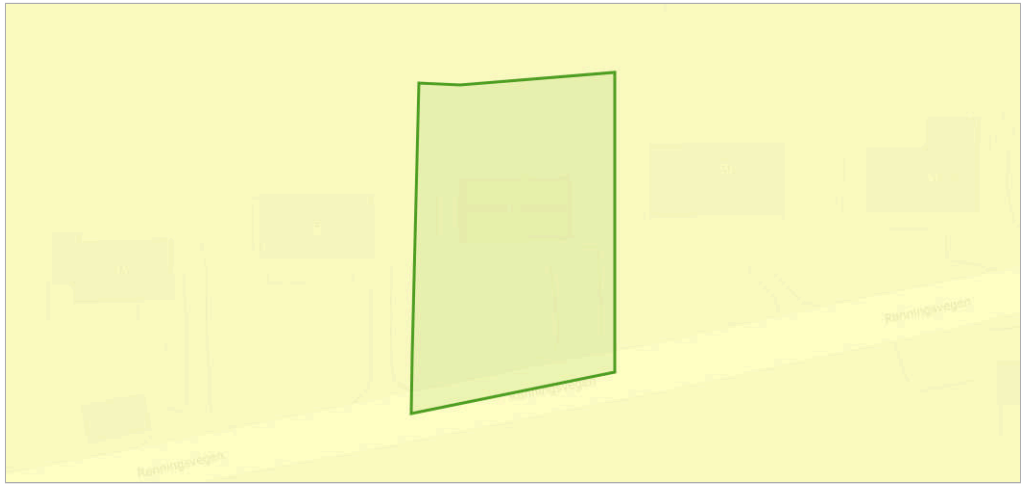
Kyst - fjordlandskap
Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

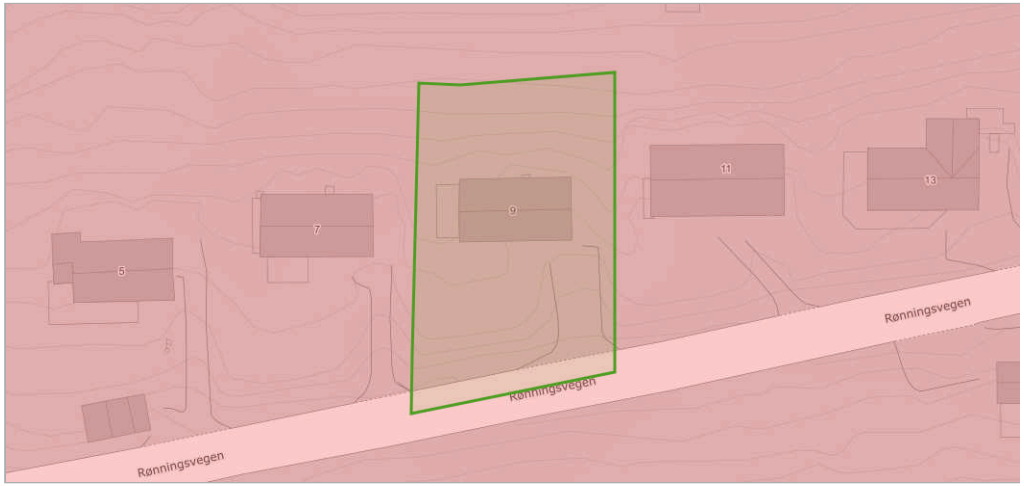
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	3

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	11.03.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
6191	Isfjorden	1351	1.145434695592101

Dagbok nr. 01527 dbl. -4 MAR 1975
Romsdal Sorenskriverembete

MÅLEBREV Jnr. 1205

År 1974 den 20. november ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: en parsell av Myran gnr. 43 bnr. 341 av skyld , og en parsell av Gategrunn gnr. 43 bnr. 259 av skyld 0,01 i Rauma kommune.

Forretningen er rekvirert av Rauma kommune v/kontorsjefen. som er heimelshaver/med fullmakt fra heimelshaveren.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Bjørn Bue.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Kjøper: Sverre Hoel.
Selger: Rauma kommune v/kontorsjefen.
Naboer: Ingen da det er målebrev på tilstøtende grunn.

Grensebeskrivelse:

Parsellens form, størrelse og beliggenhet går frem av hosstående kart i M = 1 : 500.
Kartet slutter seg til NGO's koordinater.
Nordlinjen faller sammen med kartets positive X-akse.
Parsellen ligger innenfor regulert område.
Parsellene skal sammenføyes til ett bruk med samme navn og nummer.

Arealet utgjør av A 956,3 m^2 av B 136,7 m^2 Sum areal= 1.093,0 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: byggetomt.

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: hhv. 0,01 og 0,01 uten fradrag.

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 20. november 1974

RAUMA KOMMUNE

Oppmålingssjef

Nr. 2254 c

*Stryk det som ikke passer

(Kopi av målebrev-kart)

KOPI

MÅLEBREV – KART

M.nr. 1205

Kartpl.

Parsell A av MYRAN gnr. 43 bnr. 341
B GATEGRUNN 43 259
Bruksnavn "RØNNINGSVEGEN 9." gnr. 43 bnr. 365

Areal A 956.3 m²
B 136.7 "
SUM 1093.0 m²

Mål = 1:500



Nr.	Y	X
69	-30918.91	510197.18
61	- " 913.41	" 196.92
70	- " 892.87	" 198.34
66	- " 893.27	" 158.78
84	- " 894.48	" 158.55
72	- " 894.52	" 161.57
77	- " 920.05	" 161.29
67	- " 920.29	" 153.64

Nr. 2260 Sem & Stenersen A. Oslo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1527/60
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 07:48

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN ISFJORDEN VEST, RAUMA KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer der ikke annet er vist. Plassering av de enkelte bygninger fastsettes av bygningsrådet i henhold til utarbeidet illustrasjonsplan.

§ 2

Området er delt opp i:

A. Byggeområder. (Areal for boligbebyggelse, areal for offentlig bebyggelse).

B. Trafikkområder. (Offnetlig vegareal).

C. Fellesområder for flere eiendommer.
(Felles kjøretrafikk og parkeringsareal, annet fellesareal).

D. Friområder med angitt reguleringsformål. (Park, lekeplass).

BYGGEOMRÅDER

§ 3

Bebyggelsen skal oppføres med 1 etasje eller 1 etasje + sokkel. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m. Maksimal gesimshøyde på sokkelside for hus med 1 etasje + sokkel er 5,5 m. Høyde til gesims måles i henhold til byggeforskrifter av 1.8.69, 26:20.

§ 4

Bygningsrådet skal bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i en rekke eller gruppe.

§ 5

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen harmonerer med omgivende terreng og bebyggelse. Bygningsrådet skal godkjenne husenes farge.

§ 6

Enkeltgarasjer skal ligge innenfor regulert byggelinje.

Fellesgarasjer som vender ut mot offentlig veg må ikke ligge nærmere veglinjen enn 6 m.

Direkte innkjøring til garasje eller parkeringsplass fra hovedveg (samleveg) er ikke tillatt for eiendommer som kan få innkjøring fra lokal veg.

Eiendommer langs hovedveg som ikke kan få avkjørsel fra lokalveg, kan få avkjørsel via kjørbar gangveg langs hovedvegen.

§ 7

Ubebygde deler av tomteområdet for øvrig skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Det må ikke plantes trær som etter

planting. Gjerder må ikke være over 0,80 m.høyde.

Areal for boligbebyggelse.

§ 10

På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det være oppstillingsplass for minst 1 bil pr. leilighet pluss minst 0,5 bil pr. leilighet for besøkende.

Areal for offentlig bebyggelse.

§ 11

Anleggets art og utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

FELLESOMRÅDER

§ 12

Fellesareal skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

Garasjer og/eller parkeringsplasser.
Terrengbehandling, beplantning, grøntrabatter m.v.
Avkjørsel fra offentlig veg, fotgjengerområder m.v.

FRIORMÅDER

§ 13

Innenfor de arealer som er avsatt til leke- og parkformål kan bare oppføres bebyggelse som har tilknytting til slike formål. (Anlegg for lek, barnehager, daghjem etc.)

§ 14

Bygningsrådet kan forlange utarbeidet en plan for anleggene som

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 43, Bruksnr 365 **Kommune:** 1539 Rauma

Adresse:
Veiadresse: Rønningsvegen 9, gatenr 3300
6320 Isfjorden

Grunnkrets: 303 Hen
Valgkrets: 2 Isfjorden
Kirkesogn: 8010803 Hen
Tettsted: 6191 Isfjorden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rønningsvegen 9	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.03.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 092,0 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.05.2011	Avgiver	1539/43/341	-921,9
	Matrikkelført:	25.10.2011	Berørt	1539/43/96	0,0
			Berørt	1539/43/100	0,0
			Berørt	1539/43/144	0,0
			Berørt	1539/43/242	0,0
			Berørt	1539/43/357	0,0
			Berørt	1539/43/365	0,0
			Berørt	1539/43/521	0,0
			Mottaker	1539/43/724	921,9
Kartforretning	Forretning:	18.05.2011	Berørt	1539/43/96	0,0
	Matrikkelført:	25.10.2011	Berørt	1539/43/100	0,0
			Berørt	1539/43/144	0,0
			Berørt	1539/43/242	0,0
			Berørt	1539/43/341	0,0
			Berørt	1539/43/357	0,0
			Berørt	1539/43/365	0,0
			Berørt	1539/43/521	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.03.1975	Avgiver	1539/43/341	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/43/365	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.03.1975	Avgiver	1539/43/259	-1 093,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1539/43/365	1 093,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rønningsvegen 9	Bolig	162,0	Kjøkken	4	1	

Bygningsopplysninger:

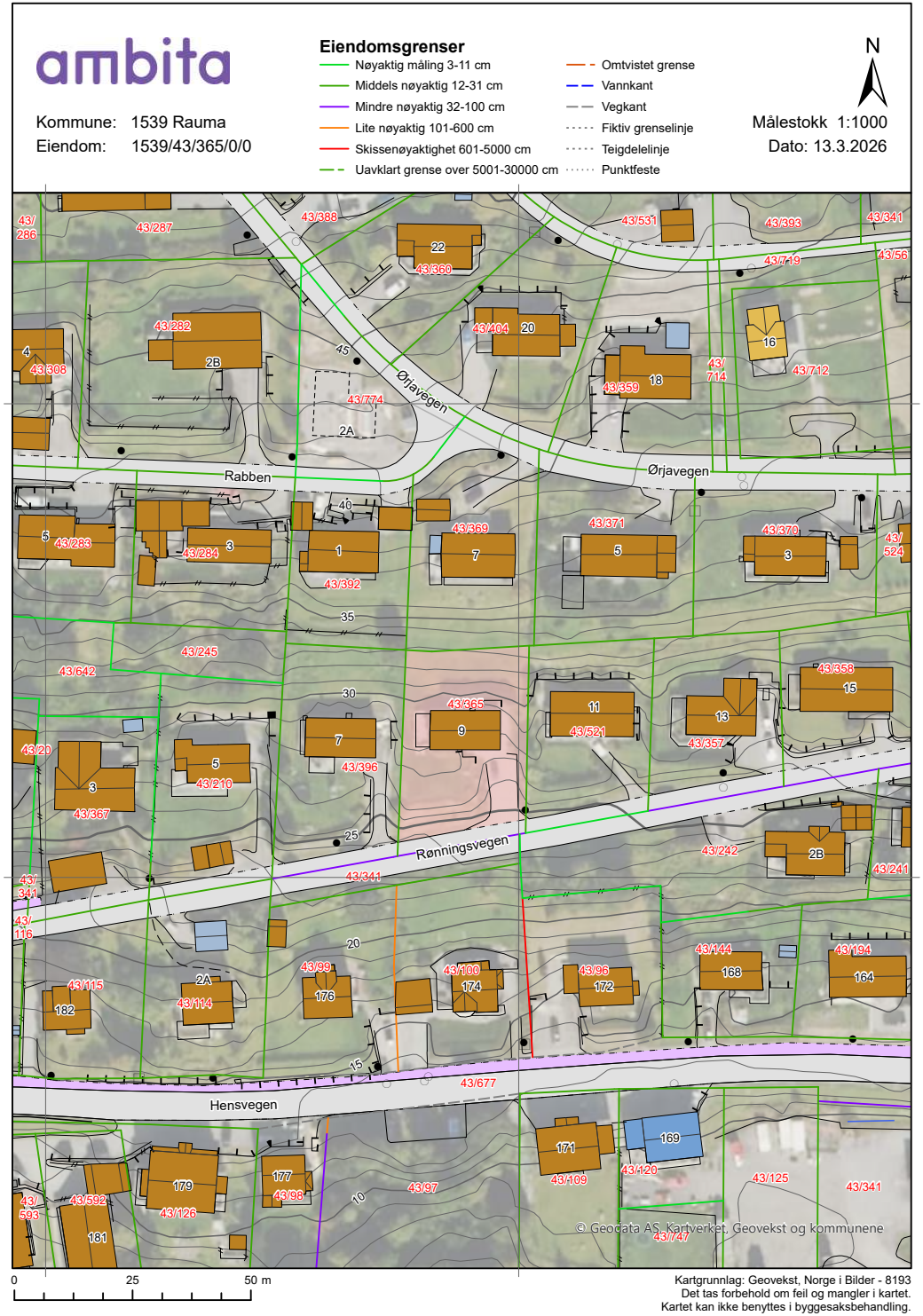
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	91,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	13.08.1974
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	02.06.1975
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	180801561			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		81,0		81,0			
H01	1	81,0		81,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



ambita

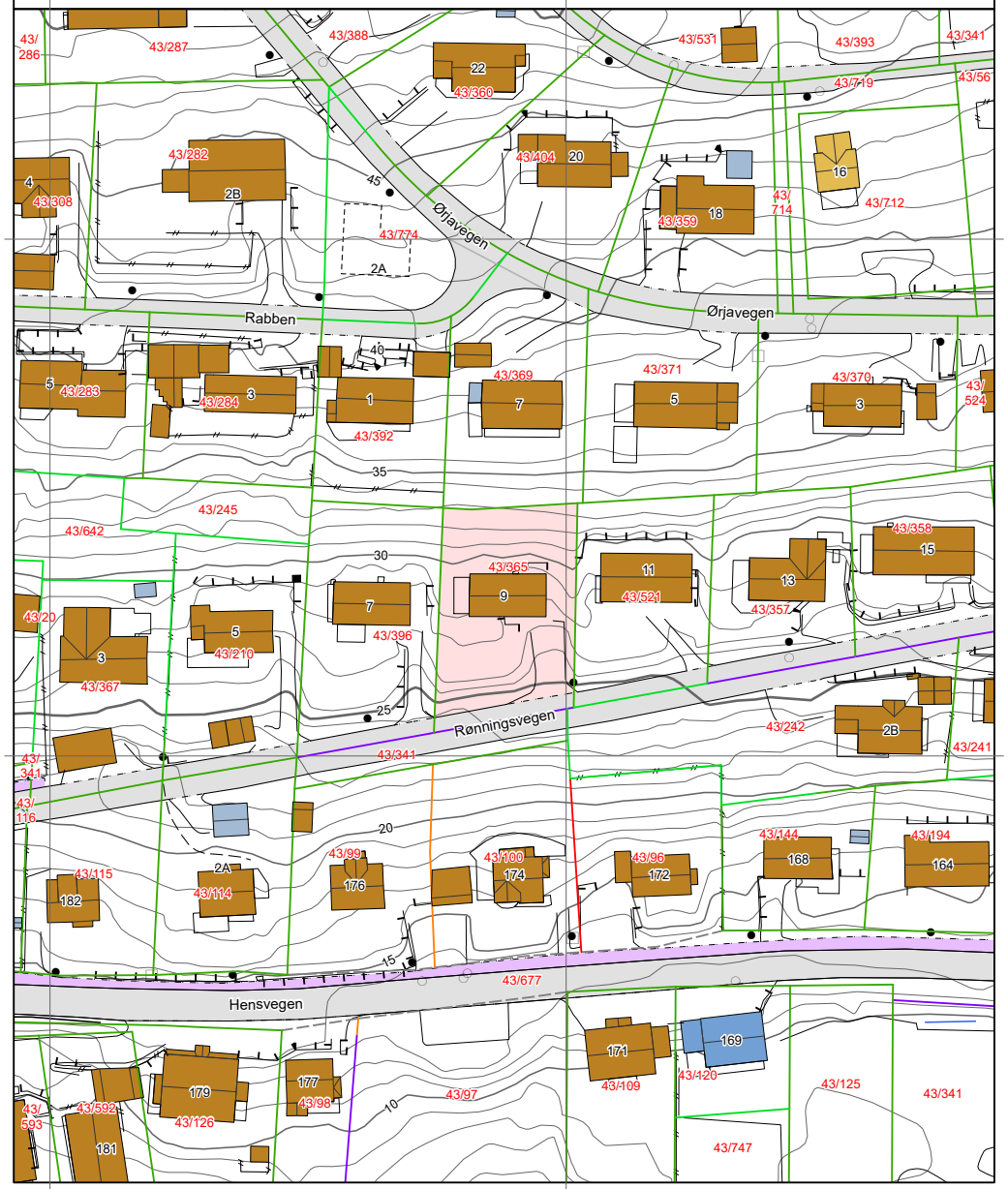
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/43/365/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

enova

Energiattest

Adresse	
Rønningsvegen 9, 6320 ISFJORDEN	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271212**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180801561**
Gårdsnummer **43**	Bruksnummer **365**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,17 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **196,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 681 kWh**

Rønningsvegen 9, 6320 ISFJORDEN

Detaljering

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



Rønningsvegen 9, 6320 ISFJORDEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

RØNNINGSVEGEN 9

Nabolaget Tokle/Hen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Indre Tokle Linje 420	**2 min** 0.2 km
Åndalsnes stasjon Linje R65	**8 min** 7.5 km
Molde Lufthavn, Årø	**1 t 27 min**

SKOLER

Isfjorden skole (1-7 kl.) 170 elever, 13 klasser	**6 min** 0.5 km
Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 200 elever, 9 klasser	**8 min** 7.2 km
Rauma videregående skole 300 elever	**8 min** 7.4 km
Gjermundnes vidaregåande skule 120 elever	**39 min** 47.7 km

«Trygt og godt nabolag med gode turmuligheter i fantastisk natur!»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

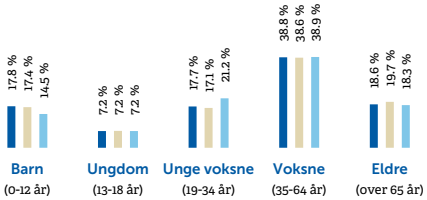
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tokle/Hen	1 089	453
Brønnsletten	1 492	646
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Isfjorden naturbarnehage (1-5 år) 76 barn	**6 min** 0.5 km
Leiktun barnehage (1-5 år) 38 barn	**9 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Isfjorden Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Coop Extra Åndalsnes Post i butikk	**8 min** 7.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

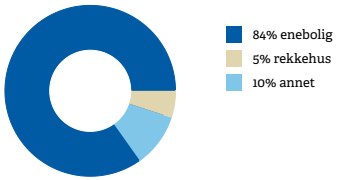
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Isfjorden skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
Idrettsdelen Isfjordshallen Aktivitetshall	5 min 0.5 km
Kick Rauma	8 min
Helsebanken Åndalsnes	8 min

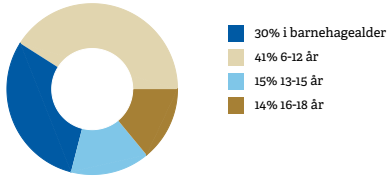
BOLIGMASSE



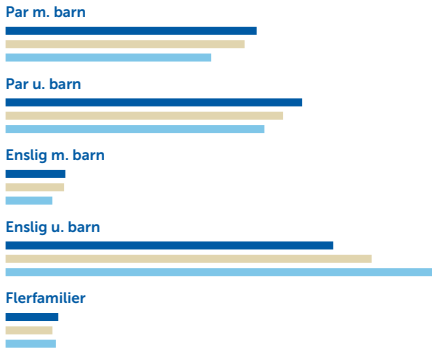
VARER/TJENESTER

ALTI Rauma	8 min
Vitusapotek Åndalsnes	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

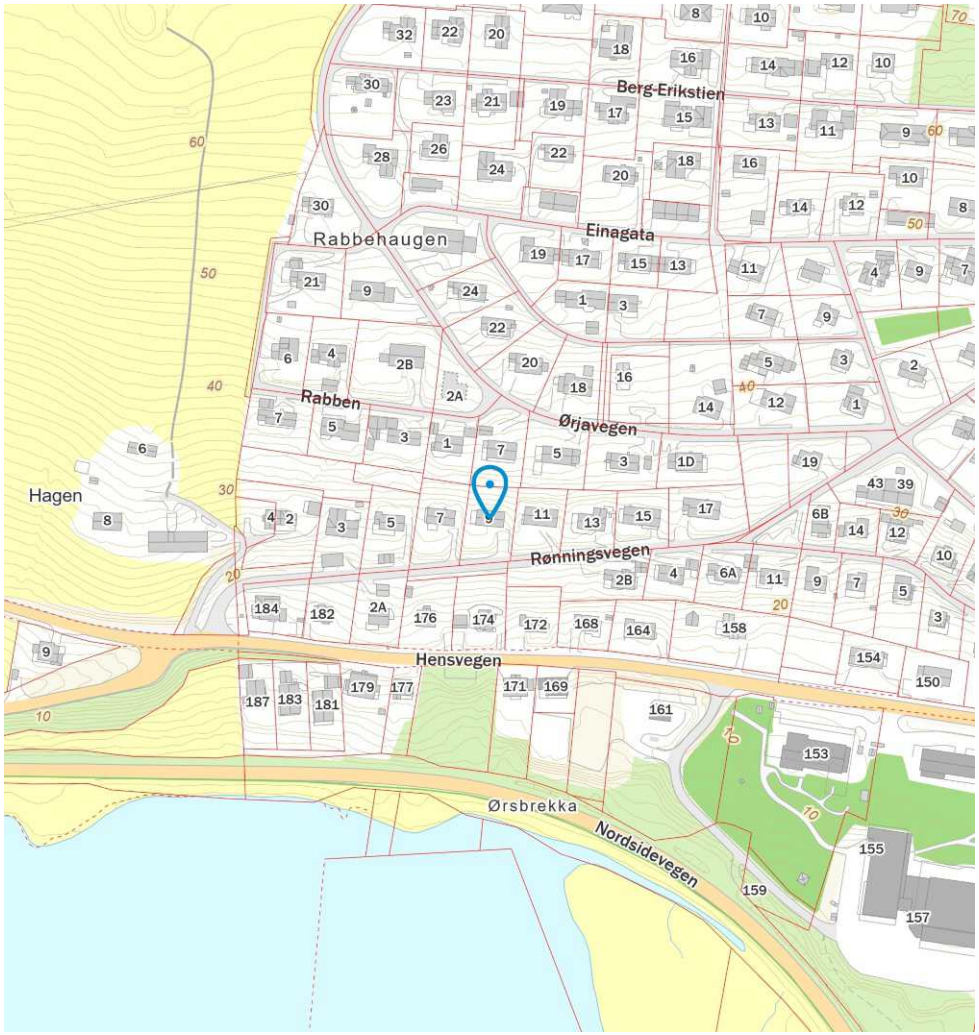


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 13260109 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Rønningsvegen 9, 6320 Isfjorden.
Gnr. 43, Bnr. 365, Rauma kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 13260109
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026

EiendomsMegler 1

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no