

Velkommen til

# Rønningsvegen 23, 6320 Isfjorden

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Rønningsvegen 23
# 6320 Isfjorden

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 000 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 76 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 076 090,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1968 |
| BRA/BRA-i | 180 / 163 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 23, 6320 Isfjorden

**Registerbetegnelse**
Gnr. 43, Bnr. 222, Rauma kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 000 000,- |
| Omkostninger | kr | 76 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 076 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 092 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 000,-

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

Sum omkostninger kr 76 090,- 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 21 933.3,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles slik:
Renovasjon kr. 6577,43,-
Feie- og tilsynsavgift kr. 785,-
Eiendomsskatt kr. 4839,-
Vann kr. 5377,93,-
Avløp kr. 4353,94,-
Beløpet oppgitt er estimert årsprognose for 2026.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Areal**
BRA - i: 163 m²
BRA - e: 17 m²
BRA totalt: 180 m²
TBA: 34 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
Det er også ett rom benyttet som soverom i underetasjen, men rommet er byggemeldt som garasje.
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse/ ferdigattest".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i garasje samt på egen tomt. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 1 050 m² på eiet tomt.
Romslig tomt opparbeidet med plener, prydebusker og trær. Gruslagt innkjøring/ parkering. Belegningsstein til hovedinngangen.

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**
1968 ifølge takstmann.

**Innhold**
Innhold ihht. tilstandsrapport.
Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under "ferdigattest/ brukstillatelse"

Underetasje: Kjellerstue, soverom, vaskerom, entré, gang, vindfang og 2 boder.

Hovedetasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

Vi gjør oppmerksom på at rommene i underetasje (kjellerstue og soverom) opprinnelig er rom som er byggemeldt som hobbyrom og kjeller. Bruken er ikke omsøkt/ godkjent av kommunen.

**Standard**
Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

INNVENDIG:
Underetasje har laminat, tepper og betong på gulv, veggflater med malt panel, malt strie og malt puss, samt malte himlingsplater og malt/umalt panel i innvendig tak. Hovedetasje har parkett, laminat, vinylbelegg og tepper på gulv, veggflater med tapet og malt panel, samt malte himlingsplater og malte glatte plater i innvendig tak. Vedovn med glassdør og med metallplate på gulv i stue. Innvendig trapp i trekonstruksjoner med tette, teppelagte trinn. Loftsluke med stige til kaldloft. Finerte dører i hovedetasje. Dør med glass mellom stue og gang. Malte fyllingsdører og malte glatte dører i underetasje. Finert dør med glass mellom entre og vindfang. Plassbygde garderobeskap på enkelte soverom.

VÅTROM:
Vaskerom med malt betonggulv, malte pussede vegger, samt malt panel i innvendig tak. Rommet har eldre vaskekum i plast og opplegg for vaskemaskin. Høyskap med malte dører. Lufteventiler i vegg. Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, malt strie og flis på vegger og malt strie i innvendig tak. Foliert innredning med heldekkende servant. Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur. Gulvmontert toalett. Rommet har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og tak.
KJØKKEN:
Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte plater i innvendige tak. Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører og benkeplater i laminat. Enkelte overskap med glassdører. Integrert oppvaskmaskin Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**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 annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Takkonstruksjon av w-takstoler i tre, med taktro av rupanel, og med taktekking av pappshingel. Taktekking av profilerte stålplater over del av veranda. Yttervegger i isolert bindingsverk, med liggende malt trekledning på utside, samt med malt platekledning under stuevinduer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og vinduer av tre med koblede rammer. Malt trevindu med 2-lags energiglass på hovedsoverom. Lakkert ytterdør med enkelt glass, med tilhørende sidefelt med glass. Verandadører i malt tre og 2-lags energiglass. Vippeport i malt tre som garasjeport. Malt tredør mellom veranda og plen. Vestvendt veranda med utgang fra stue, verandaen er delvis overbygget. Verandaen er oppbygget med leca dekkeelementer over garasje, med påstøp på overside. Sørvendt lufteveranda med metalltekking, med utgang fra hovedsoverom. Uteplass mot øst i trekonstruksjoner. Betongplatting foran hovedinngang i underetasje. Enkelt trapp i trekonstruksjoner fra veranda. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

**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 avdekkesenkelte 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**
ENEBOLIG:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 03.10.1963 og innflyttingsattest datert 23.08.1968. Det foreligger o gså byggegodkjente tegninger datert 24.03.66 som viser alternativ planløsning og fasade. Nevnte tegninger viser en løsning uten integrert garasje i underetasjen, men hva arealet er godkjent som vises ikke. Anbefaler at dette avklares med byggesaksavdelingen i kommunen.

Gjenstående arbeid påpekt i innflyttingsattesten:
Slemming samt div. pussing av garasje, hobbyrom og vask og redskapsrom i kjeller, samt rekkverk rundt altan, til en samlet kostnad av ca. 500.000,-

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Rauma kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. rom i underetasjen:
- Rom byggemeldt som hobbyrom benyttes i dag som stue
- Rom byggemeldt som garasje benyttes i dag som soverom og bod
- Rom byggemeldt som gang, ved og mat er slått sammen til bod

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

GARASJE:
Det foreligger tegninger for tilbygg garasje datert 24.03.1966

Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Rauma kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Rauma kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

**Oppvarming**
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet
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**
E - ORANSJE
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område reguler til boliger ihht. reguleringsplan for Isfjorden Vest (ID:632000876). I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kopi av reguleringsplan, samt kommuneplanens arealdel finnes på kommunens hjemmeside, eller kan fås ved henvendelse til megler. Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, reguleringsplankart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 467 779,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 871 114,-

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 vedendelig 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**
Linnea Elfrida Morstøl's dødsbo. Selges av Mette Morstøl Stokke ihht. fullmakt

**Heftelser og servitutter**
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6988
Dato: 14.12.1970
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Erklæringen gjelder at eier av gnr: 43, bnr: 22 i Rauma bekrefter å ikke ha noen innvendiger mot at Rauma kommune kraftverk plasserer sin transformatorkiosk inntil byte mellom de to eiendommer.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2447
Dato: 07.06.1967
Overført fra gnr 43 bnr 38
I tillegg utsk. fra bnr. 127
Erklæringen gjelder en skylddelingsforrening av eiendommen "Utsikten" gnr: 43, bnr: 38 og "Skogholt" gnr: 43, bnr: 127. Det tas forbehold om endring av grunnens grenser når stadfestet reguleringsplan foreligger.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
SALG VED FULLMEKTIG:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

OMRÅDEANALYSE:
Eiendommen ligger i en område som i følge områdeanalysen fra Nordkart er berørt av 8 datasett:
- FKB-AR5
- Løsmasser N60/N250
- Mulighet for marin leire (middels)
- Radon (moderat til lav)
- Kvikkleire (ingen kvikkleirefare)
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Tettsteder

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 2,1 % 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).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 000,- (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. 2450,-
Fotograf kr. 3790,-
Tilstandsrapport kr. 19000,-
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 Breivik, siv.ing)
- Fotograf (EFKT)

*) 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 06-05-2026 Takstmann Bjørn Olav Brevik (siv.ing.).

Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for 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
- Rekkverk på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

Takstmannens kommentar til areal:
Det er endringer i underetasje i forhold til fremlagte tegninger. Det er innredet soverom og bod der det er inntegnet garasje, og inntegnet hobbyrom er i dag kjellerstue. Dette stemmer med tekstfelt på tegningene som angir alternativ løsning med stue og soverom. Garasje er oppført som et tillegg til underetasjen , dette stemmer med fremlagt godkjenning fra Statens Distriktsarkitekt i skriv fra 1967. Det er derfor grunn til å anta at dagens planløsning er i henhold til byggemeldt løsning, med dette bør avklares med byggesaksavdelingen i kommunen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Utvendig malerbehandling 2022.

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

TG 3:
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

TG 2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/ loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Utvendige trapper
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Rom Under Terreng
Innvendig - Innvendige trapper
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold - Terrengforhold
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Hovedetasje  Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

**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**
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 15.04.2026
- Tilstandsrapport datert 06.05.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger datert 03.10.1963
- Tegninger tilbygg garasje datert 24.03.1966
- Innflyttingsattest datert 23.08.1968

- Reguleringsplankart
- Registrering av grunn datert 07.06.1967
- Erklæring/ avtale datert 14.12.1970

**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

















*Soverom - Vi gjør oppmerksom på at rommet er byggemeldt som garasje*



*Stue - Vi gjør oppmerksom på at rommet er byggemeldt som hobbyrom*



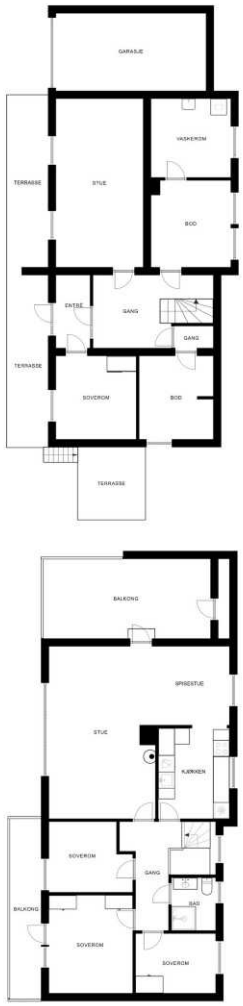













Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.




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.*

# RØNNINGSVEGEN 23

## Nabolaget Tokle/Hen - vurdert av 26 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Isfjorden**<br>Linje 420, 423 | **5 min**<br>0.5 km |
| **Åndalsnes stasjon**<br>Linje R65 | **8 min**<br>7.4 km |
| **Molde Lufthavn, Årø** | **1 t 28 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Isfjorden skole (1-7 kl.)**<br>170 elever, 13 klasser | **6 min**<br>0.5 km |
| **Åndalsnes ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>200 elever, 9 klasser | **8 min**<br>7.1 km |
| **Rauma videregående skole**<br>300 elever | **9 min**<br>7.3 km |
| **Gjermundnes vidaregåande skule**<br>120 elever | **40 min**<br>47.6 km |

> «Trygt og godt nabolag med gode turmuligheter i fantastisk natur!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

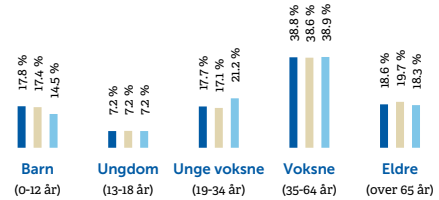
## KVALITET PÅ SKOLENE

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

| | |
|---|---|
| **Leiktun barnehage (1-5 år)**<br>38 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Isfjorden naturbarnehage (1-5 år)**<br>76 barn | **6 min**<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Bunnpris Isfjorden**<br>Post i butikk, PostNord | **6 min**<br>0.6 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

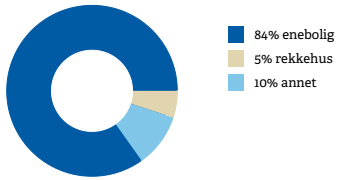
## TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Isfjorden skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **5 min**<br>0.5 km |
| **Idrettsdelen Isfjordshallen**<br>Aktivitetshall | **6 min**<br>0.5 km |
| **Kick Rauma** | **8 min** |
| **Helsebanken Åndalsnes** | **8 min** |

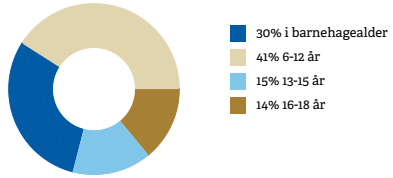
## BOLIGMASSE



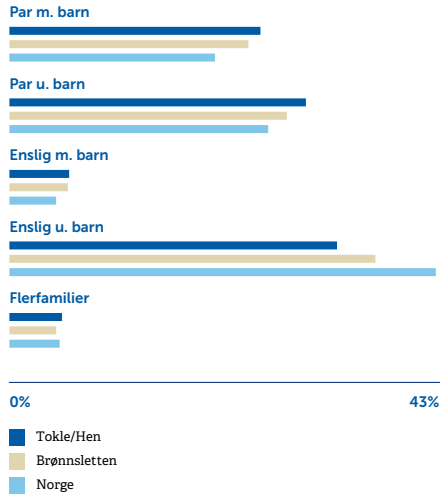

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **ALTI Rauma** | **9 min** |
| **Vitusapotek Åndalsnes** | **8 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

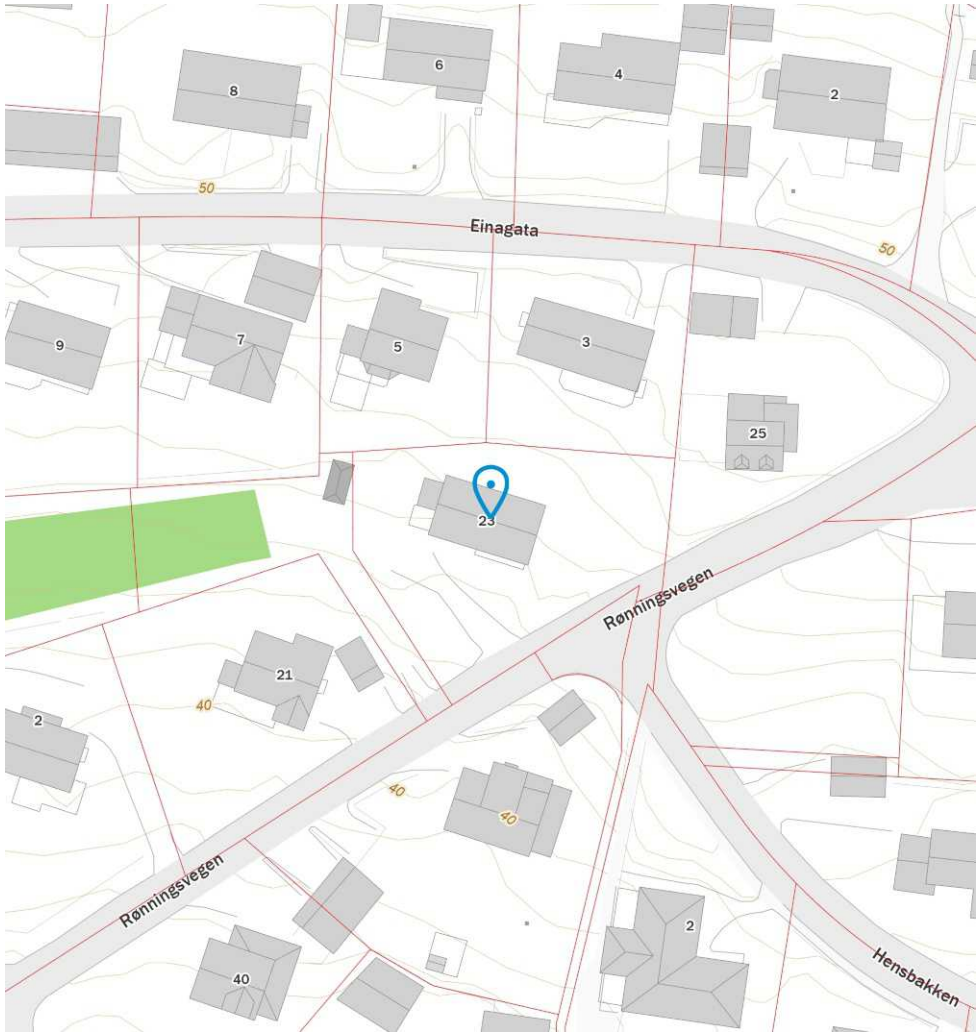



## SIVILSTAND

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

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






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



# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Selger av boligen

| | |
|---|---|
| SELGER 1: fornavn og etternavn | Linnea Elfrida Morstøl |
| SELGER 2: fornavn og etternavn | |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her | |

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: Rønningsvegen 23 | | Postnummer: 6320 | Sted: Isfjorden |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☒ Nei | til 5/2-26 | Året og måneden du overtok boligen | 1968 |

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

| | | |
|---|---|---|
| Selges boligen som et dødsbo? | ☒ Ja ☐ Nei | |
| Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig: Mette Morstøl Stokke |
| Kjenner du boligen? | ☐ Ja ☒ Nei | |

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.

## Utført arbeid

| | |
|---|---|
| **1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☐ Nei | |
| **3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **6. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere |



Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

## Utført arbeid

| | |
|---|---|
| **7. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen)<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **8. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble. |
| **9. Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?**<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når |

## Feil og mangler

| | |
|---|---|
| **10. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Feil og mangler

| | |
|---|---|
| 12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 15. Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |



Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

## Feil og mangler

| | |
|---|---|
| 18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Offentlige og private forhold

| | |
|---|---|
| **22.** Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **23.** Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **24.** Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/ boligen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **25.** Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, ha gjerne dette klart til den bygningssakkyndige (takstmann) sin befaring | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **26.** Vet du om sameiet/boretslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **27.** Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |





Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

## Offentlige og private forhold

| | |
|---|---|
| **28.** Er det installert el-billader på eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk |
| **29.** Består eiendommen av flere selvstendige boenheter?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, er alle godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Tilleggskommentar |
| **30.** Har eiendommen utleiedel?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel?<br>☐ Ja ☐ Nei | Tilleggskommentar |
| **31.** Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?<br>☐ Ja ☐ Nei | Tilleggskommentar |
| **32.** Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?<br>☐ Ja ☐ Nei | Tilleggskommentar |
| **33.** Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?<br>☐ Ja ☐ Nei<br>Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabilt?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere |

## Offentlige og private forhold

| | |
|---|---|
| 34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette? |
| 35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Tilleggskommentarer

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.





## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringsøyemed
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

| | |
|---|---|
| **Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?** | ☒ Ja ☐ Nei ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| ☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | |

## Signatur

| | | |
|---|---|---|
| SELGER 1: sted<br>Mette M. Stokke | SELGER 1: dato<br>15.04.2026 | SELGER 1: underskrift |
| SELGER 2: sted | SELGER 2: dato | SELGER 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |

# Tilstandsrapport

Enebolig
Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
RAUMA kommune
gnr. 43, bnr. 222

**Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 163 m²**



**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16633-26029 **Eiendomsverdi ref nr:** JN2604

**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 termograför.



**Rapportansvarlig**

Bjørn Olav Brevik
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bobrevik.no
907 61 537

trv
Tegova Residential Valuer

SIVILINGENIØR BJØRN OLAV BREVIK

# 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 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
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 fra 1968.

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

**Enebolig - Byggeår: 1968**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon av w-takstoler i tre, med taktro av rupanel, og med taktekking av pappshingel.
Taktekking av profilerte stålplater over del av veranda.
Yttervegger i isolert bindingsverk, med liggende malt trekledning på utside, samt med malt platekledning under stuevinduer.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og vinduer av tre med koblede rammer.
Malt trevindu med 2-lags energiglass på hovedsoverom.
Lakkert ytterdør med enkelt glass, med tilhørende sidefelt med glass.
Verandadører i malt tre og 2-lags energiglass.
Vippeport i malt tre som garasjeport.
Malt tredør mellom veranda og plen.
Vestvendt veranda med utgang fra stue, verandaen er delvis overbygget.
Verandaen er oppbygget med leca dekkeelementer over garasje, med påstøp på overside.
Sørvendt lufteveranda med metalltekking, med utgang fra hovedsoverom.
Uteplass mot øst i trekonstruksjoner.
Betongplatting foran hovedinngang i underetasje.
Enkelt trapp i trekonstruksjoner fra veranda

INNVENDIG Gå til side

Underetasje har laminat, tepper og betong på gulv, veggflater med malt panel, malt strie og malt puss, samt malte himlingsplater og malt/umalt panel i innvendig tak.
Hovedetasje har parkett, laminat, vinylbelegg og tepper på gulv, veggflater med tapet og malt panel, samt malte himlingsplater og malte glatte plater i innvendig tak.
Vedovn med glassdør og med metallplate på gulv i stue.
Innvendig trapp i trekonstruksjoner med tette, teppelagte trinn.
Loftsluke med stige til kaldloft.
Finerte dører i hovedetasje.
Dør med glass mellom stue og gang.
Malte fyllingsdører og malte glatte dører i underetasje.
Finert dør med glass mellom entre og vindfang.
Plassbygde garderobeskap på enkelte soverom.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom med malt betonggulv, malte pussede vegger, samt malt panel i innvendig tak.
Rommet har eldre vaskekum i plast og opplegg for vaskemaskin
Høyskap med malte dører.
Lufteventiler i vegg.

Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler, malt strie og flis på vegger og malt strie i innvendig tak.
Foliert innredning med heldekkende servant.
Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte plater i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrert oppvaskmaskin
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitæranlegg med innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av støpejern.
200 liters varmtvannsbereder, plassert i vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-luft varmepumpe, med innedel i trapperom/gang.
El-anlegg med 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer.
Varmekabler i soverom i underetasje, samt i en mindre del av entre.
Stråleovn på bad.
Enkelte panelovner som oppvarming.
Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt i skrått terreng på byggegrunn av løsmasser.
Kjellermurer i blokkstein av betong, med malt puss på utside.
Drensledninger av ukjent utførelse og omfang.
Enkel støttemur av blokkstein av betong ved uteplass mot øst.
Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger, med plastledning for vann og ukjent utførelse på avløpsledning.

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

Bygningen har godkjent slokkeredskap og røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side



Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

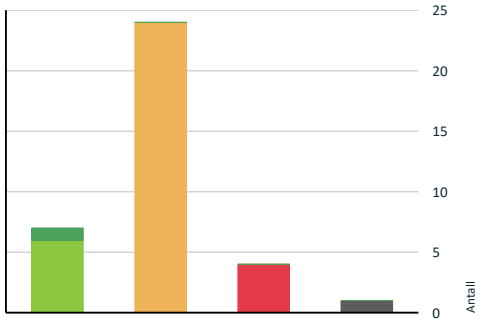
**Enebolig**

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

Det er endringer i underetasje i forhold til fremlagte tegninger. Det er innredet soverom og bod der det er inntegnet garasje, og inntegnet hobbyrom er i dag kjellerstue. Dette stemmer med tekstfelt på tegningene som angir alternativ løsning med stue og soverom. Garasje er oppført som et tillegg til underetasjen , dette stemmer med fremlagt godkjenning fra Statens Distriktsarkitekt i skriv fra 1967.
Det er derfor grunn til å anta at dagens planløsning er i henhold til byggemeldt løsning, med dette bør avklares med byggesaksavdelingen i kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

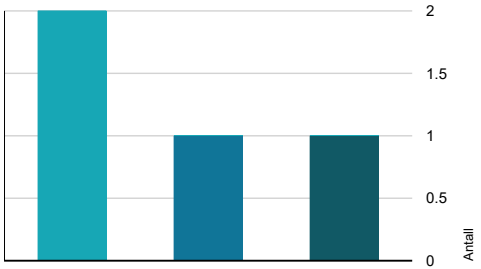
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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 og pipe er besiktiget ut fra dronebilder.

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**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |





Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | 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 > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** | 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. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1968

**Kommentar**
Byggeår ihht rekvirent

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2004 | Modernisering | Ny kjøkkeninnredning |
| 2011 | Modernisering | Ny taktekking |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking av pappshingel.
Taktekking av profilerte stålplater over del av veranda.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Lett mose på takside mot sør.
Slitte takplater over veranda.

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

Mose bør fjernes fra taket for å hindre oppsamling av fukt, som kan føre til fuktgjennomtrengning og skade på undertaket.
Slitte takplater over veranda bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå lekkasjer og ytterligere forringelse av takets funksjon.



Lett mose.
Rust i takrenner



Slitte profilerte stålplater
Rustne gavlbeslag

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i stål/aluminium.
Vindskier i tre med gavlbeslag.
Løst montert takstige.
Bestått pipe over tak.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Noe slitte vindskier.
Rustne takbeslag.

**Konsekvens/tiltak**
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.
Slitte vindskier og rustne takbeslag bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og følgeskader på bygningen.



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport



Rustne mønebeslag



Løst montert takstige

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i isolert bindingsverk fra byggeåret, med liggende malt trekledning på utside.
Malt platekledning under stuevinduer.
Bygningen er sist malt 2022.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen.
Spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom eternittplater under vinduene skal fjernes, må dette utføres i henhold til gjeldende regelverk for håndtering av asbest, da feil håndtering kan medføre helserisiko og pålegg fra myndighetene.
Veggenes eldre utførelse gir dårligere tetting og isolering enn dagens standard, noe som kan medføre økte varmetap og risiko for trekk.



Eternittplater?



Mangelfull lufting bak trekledning



Lokal råteskade

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon av w-takstoler i tre, med taktro av rupanel.
Takkonstrukjonen er dels etterisolert mot hovedetasje.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder i undertak ved pipe.
Fuktmåling viser imidlertid at bygningsdelen er helt tørr på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene ved pipen, selv om det ikke ble målt fukt på befaringsdagen.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå risiko for fremtidige fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Etterisolert takkonstruksjon



Fuktskjolder

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og vinduer av tre med koblede rammer fra byggeåret.
Ett stuevindu mot sør har fått skiftet glass i ettertid.
Malt trevindu med 2-lags energiglass fra 2015 på hovedsoverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

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.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon.
Det bør påregnes utskifting av vinduer med dårlig tetting og isoleringsevne for å unngå varmetap, trekk og økte oppvarmingskostnader, samt redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Borrede hull for ventilering

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Lakkert ytterdør med enkelt glass, med tilhørende sidefelt med glass.
Verandadører i malt tre og 2-lags energiglass fra 2015.
Vippeport i malt tre som garasjeport.
Malt tredør mellom veranda og plen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør er av eldre dato og vil ha dårligere tetting og isoleringsevne enn dagens standard.
Lokal råteskade i garasjeport.
Lokal råteskade i dør mellom veranda og plen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dør med dårlig tetting, for å unngå varmetap, kald trekk og videre utvikling av råte.
Manglende tiltak kan føre til økte oppvarmingskostnader, redusert komfort og ytterligere skader på bygningsdeler.
Port og utvendig dør med påvist råteskade må utbedres eller skiftes.



Eldre ytterdør



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport



Lokal råte i port

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Vestvendt veranda med utgang fra stue. Verandaen er delvis overbygget.
Verandaen er oppbygget med leca dekkeelementer over garasje, med påstøp på overside.
Sørvendt lufteveranda med metalltekking, med utgang fra hovedsoverom.
Uteplass mot øst i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Malingsslitt håndløper.
Oppsprukket betongkant.
Store saltutslag i garasje, samt i tilliggende vaskerom, er symptomer på lekkasje i verandadekke.
Slitte overflater på terrassedekke mot øst.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Oppsprukket betongkant og store saltutslag i garasje og vaskerom indikerer lekkasje fra verandadekket. Det anbefales å utbedre sprekker og montere tettesjikt på dekke for å hindre videre vanninntrenging, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.
Malingsslitt håndløper bør males for å beskytte mot fukt og forringelse.
Det bør utføres rens og overflatebehandling av terrassedekket mot øst for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere forringelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Malingsslitt håndløper



Oppsprukket betongplate



Store saltutslag



Oppsprukket betongkant.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Betongplatting foran hovedinngang i underetasje.
Enkelt trapp i trekonstruksjoner fra veranda

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkel, slitt trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å sikre trygg bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fall og personskade på grunn av slitasje og redusert sikkerhet.



Slitt trapp til veranda

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Underetasje har laminat, tepper og betong på gulv, veggflater med malt panel, malt strie og malt puss, samt malte himlingsplater og malt/umalt panel i innvendig tak.
Hovedetasje har parkett, laminat, vinylbelegg og tepper på gulv, veggflater med tapet og malt panel, samt malte himlingsplater og malte glatte plater i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noe eldre og slitte overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noe oppussing bør påregnes for å utbedre eldre og slitte overflater.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje redusere overflatenes beskyttende og estetiske funksjon, samt øke risikoen for ytterligere forringelse over tid.



Spekk i tak i gang



Løst belegg i gang



Slitt/løs parkett

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Underetasje har betong gulv på grunn.
Isolert trebjelkelag mellom under- og hovedetasje.
Lecadekke over garasje.
Planhet er målt i kjellerstue og soverom i underetasje, samt stue og hovedsoverom i hovedetasje.

Det måles 24 mm høydeforskjell over rommet i kjellerstue, rommet har ca 21 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 31 mm høydeforskjell over rommet i soverom, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i stue, rommet har ca 7 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 10 mm høydeforskjell over rommet i hovedsoverom, rommet har ca 7 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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:





Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport

Mykt bjelkelag i stue.
Det måles 24 mm høydeforskjell over rommet i kjellerstue, rommet har ca 21 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.
Det måles 31 mm høydeforskjell over rommet i soverom, rommet har ca 15 mm høydeforskjell på 2 m målelengde.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Ytterligere undersøkelser bør da gjennomføres for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.
Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til kosmetiske skader, redusert brukskomfort og problemer ved legging av nye gulvbelegg.
Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun ekstrakostnader for oppretting i forbindelse med en eventuell øvrig renovering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Høyde kjellerstue



Høyde kjellerstue



Høyde soverom



Høyde soverom

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe med ett røykløp og luftepipe.
Vedovn med glassdør og med metallplate på gulv i stue.
Sotluke er plassert i bod i kjeller.
Det er utført tilsyn på pipe og ildsted i 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipa for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes rehabilitering eller oppgradering av pipa for å sikre trygg bruk og unngå fremtidige skader.



Sotrender på pipe

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Rom under terreng (entre) har laminat på gulv og malt panel på vegger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i påført vegg i entre, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%.
Andre rom under terreng har betonggulv og malt puss på vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Hulltaking i entre viser ingen tegn på fuktskade, men lette saltutslag i enkelte andre rom i underetasje er symptomer på sviktende drenering.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre dreneringen rundt bygningen, da saltutslag i underetasjen indikerer fuktinntrengning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer over tid.



Påforingsvegg med normalt fuktnivå

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp i trekonstruksjoner med tette, teppelagte trinn.
Loftsluke med stige til kaldloft.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Trappa har en del knirk.
Dårlig tetting rundt loftsluke.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Knirk i trappen bør utbedres for å redusere slitasje på konstruksjonen.
Tetting rundt loftsluken bør forbedres for å hindre varmetap og redusere risiko for fukt- og luftlekkasjer til kaldloftet.



Dårlig tetting rundt loftsluke

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Finerte dører i hovedetasje.
Dør med glass mellom stue og gang.
Malte fyllingsdører og malte glatte dører i underetasje.
Finert dør med glass mellom entre og vindfang.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte slitte dører og låskasser.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte dører og låskasser for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse eller problemer med bruk.



Slitt låskasse



Slitte dører

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Plassbygde garderobeskap på enkelte soverom.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med malt betonggulv, malte pussede vegger, samt malt panel i innvendig tak.
Rommet har eldre vaskekum i plast og opplegg for vaskemaskin
Høyskap med malte dører.
Lufteventiler i 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.



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport

Rommet har eldre rustent gulvsluk og ingen membran/tettesjikt i gulv/våtsone.
Saltutslag på vegger, se punkt vedr veranda og vedr drenering.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• 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 bør totalrenoveres med etablering av godkjent membran/tettesjikt og utskifting av det rustne gulvsluket. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt for å oppfylle dagens krav til våtrom. Saltutslag på vegger indikerer fuktproblemer som bør utredes nærmere, da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen.
En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vaskerom



Saltutslag på vegg



Rusten gulvsluk, ikke membran/tettesjikt på gulv



Kun naturlig ventilasjon

### UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murte vegger 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 dersom det oppstår mistanke om skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at tilstanden i vegger bak våtsone ikke er kjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

### HOVEDETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift for rommet er byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Bad

HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Rommet har malt strie og flis på vegger og malt strie i innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Skjolder/misfarging i tak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Badet står foran totalrenovering.



Sprukne flis



Sprukne flis



Misfarging i tak.

HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 80 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Badet står foran totalrenovering.



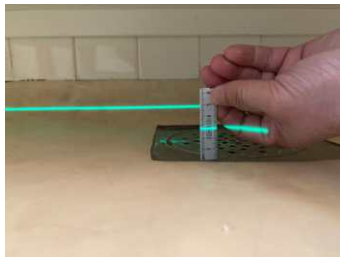
Misfarget belegg



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport



Høyde ved sluk

HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Eldre stålsluk i gulv.
Synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv, malt strie som tettesjikt på vegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Gulvbelegget er ikke ført ned i sluk, men avsluttet ved slukrist, dette er ikke en tett avslutning av tettesjiktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet står foran totalrenovering.
Gulvbelegget bør føres korrekt ned i sluk, og slukløsningen bør oppgraderes for å sikre tett overgang mellom gulv og sluk.
Mangelfull utførelse medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer.
En gjør oppmerksom på at kostnadsestimatet er vurdert etter den samme standard som med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Rustent sluk

HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Foliert innredning med heldekkende servant.
Dusjkabinett i plast med termostatstyrt dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Dusjkabinettet er tilkoblet direkte mot avløpsnett, ikke via sluk.

**Konsekvens/tiltak**

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Tiltak:

Dusjkabinettet bør tilkobles via sluk i henhold til gjeldende forskrifter, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Direkte tilkobling mot avløpsnett uten sluk kan føre til vannskader og økt fare for fuktproblemer.



Småriss i servant

HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og tak.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

# Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



Kun naturlig ventilasjon



Manglende spalte for tilluft

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i soverom, fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindr enn 7%.



Tørr baderomsvegg

## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken har vinylbelegg på gulv, veggflater med malt strie/miljøstrie, samt malte plater i innvendige tak.
Kjøkkeninnredning med heltre fronter/dører og benkeplater i laminat.
Enkelte overskap med glassdører.
Integrert oppvaskmaskin
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.

**Vurdering av avvik:**

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

Riss/sprekker i innvendig tak.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Riss og sprekker i innvendig tak bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og for å unngå risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på konstruksjonen.



Sprekker i tak



Kjøkken

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

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



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport



Godt avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger av kobber.
Stoppekran er plassert i bod mot øst.

**Vurdering av avvik:**

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

Trykkstøt i rørledning ved hurtig stenging av både kaldt- og varmtvannsledning, mulig årsak er dårlig klamring av rørledning.

**Konsekvens/tiltak**

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør ettermonteres tilfredsstillende klamring av rørledningene for å redusere trykkstøt ved hurtig stenging av vannet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på rørnettet som følge av vibrasjoner og belastninger over tid.



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av støpejern.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• 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 utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



Eldre støpejernsrør

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Luft-luft varmepumpe fra 2019, med innedel i trapperom/gang.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

200 liters varmtvannsbereder av eldre dato, plassert i vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig lekkasje og påfølgende vannskader.

### TG 1 Internett

**Beskrivelse**

Innlagt fiberkabel fra Rauma Bredbånd.

**Årstall:** 1968

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 35 Amp hovedsikringer, fordelt på 8 kurser med krussikringer og 1 kurs med automatsikringer.
Varmekabler i soverom i underetasje, samt i en mindre del av entre.
Stråleovn på bad.
Enkelte 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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

**Inntak og sikringsskap**

3. 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 som bør kontrolleres av installatør eller eltakstmann.**

**Generell kommentar**

Ihht rekvirent er det utført eltilsyn i 2023 og avvik er utbedret 2024.
Det er ikke fremlagt rapport fra tilsynet.



Sikringsskap med krussikringer

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drensledninger av ukjent utførelse og omfang fra byggeåret

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør vurderes å skifte ut drensledningene, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet og utførelsen er ukjent.
Konsekvensen av mangelfull eller utgått drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Kjellermurer i blokkstein av betong, med malt puss på utside.
Murer er sist malt i 2022.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte mindre riss i murer.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å utbedre de mindre rissene i murene for å forhindre fuktinntrenging og videre utvikling av skader, som på sikt kan føre til forringelse av konstruksjonen.



Riss i mur



Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN
Gnr 43 - Bnr 222
1539 RAUMA

Sivilingeniør Bjørn Olav Brevik
Toklevegen 133
6320 ISFJORDEN

# Tilstandsrapport



Riss i mur



Avflasset mur mot vest

### TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Enkel støttemur av blokkstein av betong ved uteplass mot øst.

### 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 redusert levetid på konstruksjonen.



Flatt terreng inn mot grunnmur

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Offentlig vannforsyning og offentlig avløp via private stikkledninger.
Rørføring i boligen tyder på at vannledning av plast er innlagt senere enn byggeåret.
Ukjent utførelse og alder på avløpsledning.

**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.

Rauma kommune vil i 2026 gjennomføre en større utskifting av vann og avløpssystem i Rønningsvegen. Det er utsendt varsel om at huseiere tilknyttet avløpssystemet i Rønningsvegen må sørge for å skille overflatevann (taknedløp og drensvann) fra avløpsvannet (kloakk).

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Det må også sørges for å skille overflatevann fra avløpsvannet i henhold til kommunens krav.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og skader på eiendommen, samt pålegg fra kommunen.

## 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 godkjent slokkeredskap og røykvarslere.
Bygningen har noe mangler ved rekkverk i trapp og veranda.
Det ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

**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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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.


For lavt rekkverk


For lavt rekkverk


For store åpninger i rekkverk





# 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

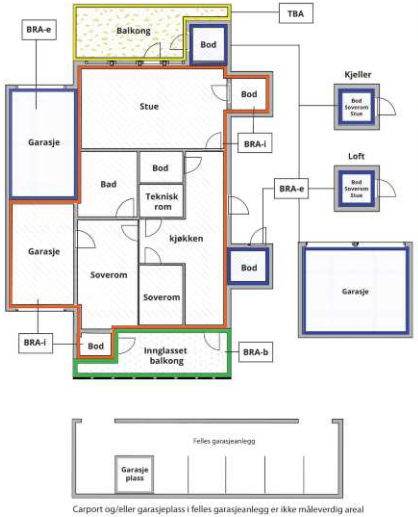
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 | 78 | 17 | | 95 | 7 |
| Hovedetasje | 85 | | | 85 | 27 |
| **SUM** | **163** | **17** | | | **34** |
| **SUM BRA** | **180** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Kjellerstue, soverom, vaskerom, entré, gang, vindfang, 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 endringer i underetasje i forhold til fremlagte tegninger. Det er innredet soverom og bod der det er inntegnet garasje, og inntegnet hobbyrom er i dag kjellerstue. Dette stemmer med tekstfelt på tegningene som angir alternativ løsning med stue og soverom. Garasje er oppført som et tillegg til underetasjen , dette stemmer med fremlagt godkjenning fra Statens Distriktsarkitekt i skriv fra 1967.
Det er derfor grunn til å anta at dagens planløsning er i henhold til byggemeldt løsning, med dette bør avklares med byggesaksavdelingen i kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Utvendig malerbehandling 2022.





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Bjørn Olav Brevik | Takstingeniør |
| | Einar Kåre Stokke | Repr for selger |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1539 RAUMA | 43 | 222 | | 0 | 1050.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rønningsvegen 23

**Hjemmelshaver**
Linnea Elfrida Morstøl

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentrumsnært i Isfjorden.
Gangavstand til barnehager, barneskole og butikker.
Nært turterreng.
Ca 8 km til kommunesenter på Åndalsnes med ungdoms- og videregående skoler.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Stor og romslig tomt opparbeidet med plener, prydbusker og trær .
Gruslagt innkjøring med parkering på egen tomt.
Belegningsstein til hovedinngang.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er ikke utfylt da salget er fra dødsbo. | Finnes ikke | | Nei |
| Rekvirent | 20.04.2026 | Muntlige opplysninger gitt ved befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 18.04.2026 | Utskrift fra kommunekart.com, Rauma kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 24.03.1966 | Byggemeldingstegning | Gjennomgått | | Nei |
| Målebrev | 25.05.1967 | | Gjennomgått | | Nei |
| Skjøte | 06.10.1967 | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura utført utvendig malerarbeid | 04.07.2022 | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura utskifting av verandadører | 15.10.2015 | | Gjennomgått | | Nei |
| Faktura ny varmepumpe | 30.12.2019 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forsikringsavtale | 07.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Leveringsbeskrivelse kjøkken | 13.09.2004 | | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjenning fra Distriktsarkitekt for Nordmøre og Romsdal | 20.05.1967 | Omtaler at garasje er flyttet til vestenden av huset | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# 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.

enova

# Energiattest

| | |
|---|---|
| Adresse | **Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN** |
| Dato for energimerking | **24.04.2026** |
| Merkenummer | **Energiattest-2026-286625** |
| Bygningskategori | **Småhus** |
| Bygningsnummer | **180801103** |
| Gårdsnummer | **43** |
| Bruksnummer | **222** |
| 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<br>**1968** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**170,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**95,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**266,83 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**251,17 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**23 861 kWh** |

## Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN

### Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Rønningsvegen 23, 6320 ISFJORDEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: 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 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 15: 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 utendørs

#### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: 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.

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

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

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

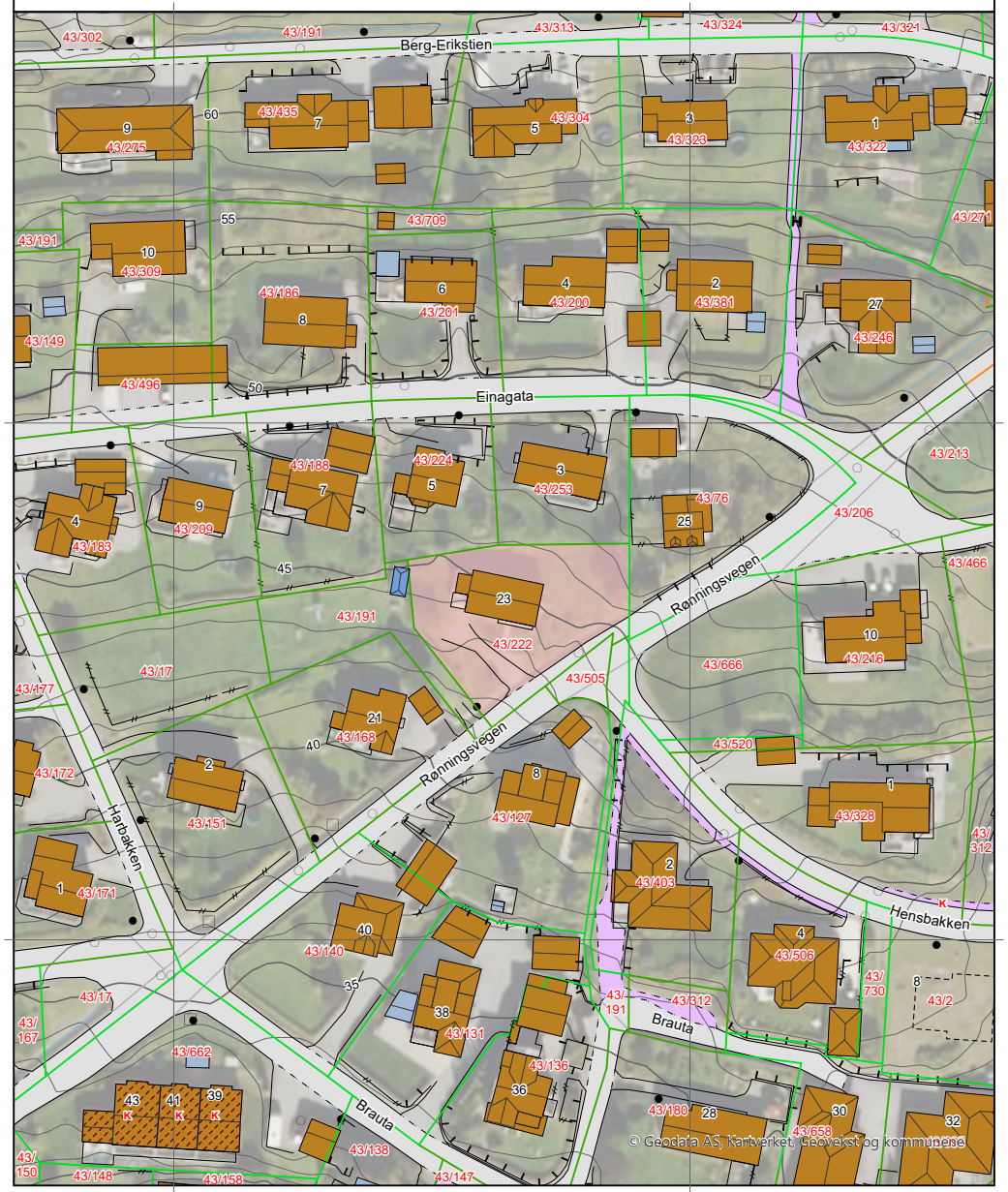
Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/43/222/0/0

**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: 28.4.2026




0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1539 Rauma
Eiendom: 1539/43/222/0/0

**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: 28.4.2026




0 25 50 m

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

ambita

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 43, Bruksnr 222 | **Kommune:** | 1539 | Rauma |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Rønningsvegen 23, gatenr 3300<br>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:** | Storebo | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 07.06.1967 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 050,1 kvm | **Skyld:** | 0,03 | | |
| **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.



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2026 13:20 – Sist oppdatert 28.04.2026 13:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Skylddeling | Forretning: | 07.06.1967 | Avgiver | 1539/43/38 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1539/43/222 | 0,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 07.06.1967 | Avgiver | 1539/43/127 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1539/43/222 | 0,0 |





Gårdsnummer 43, Bruksnummer 222 i 1539 RAUMA kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.04.2026 13:20 – Sist oppdatert 28.04.2026 13:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Rønningsvegen 23 | Bolig | 185,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 185,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 185,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 180801103 | | | Antall etasjer: | 2 |

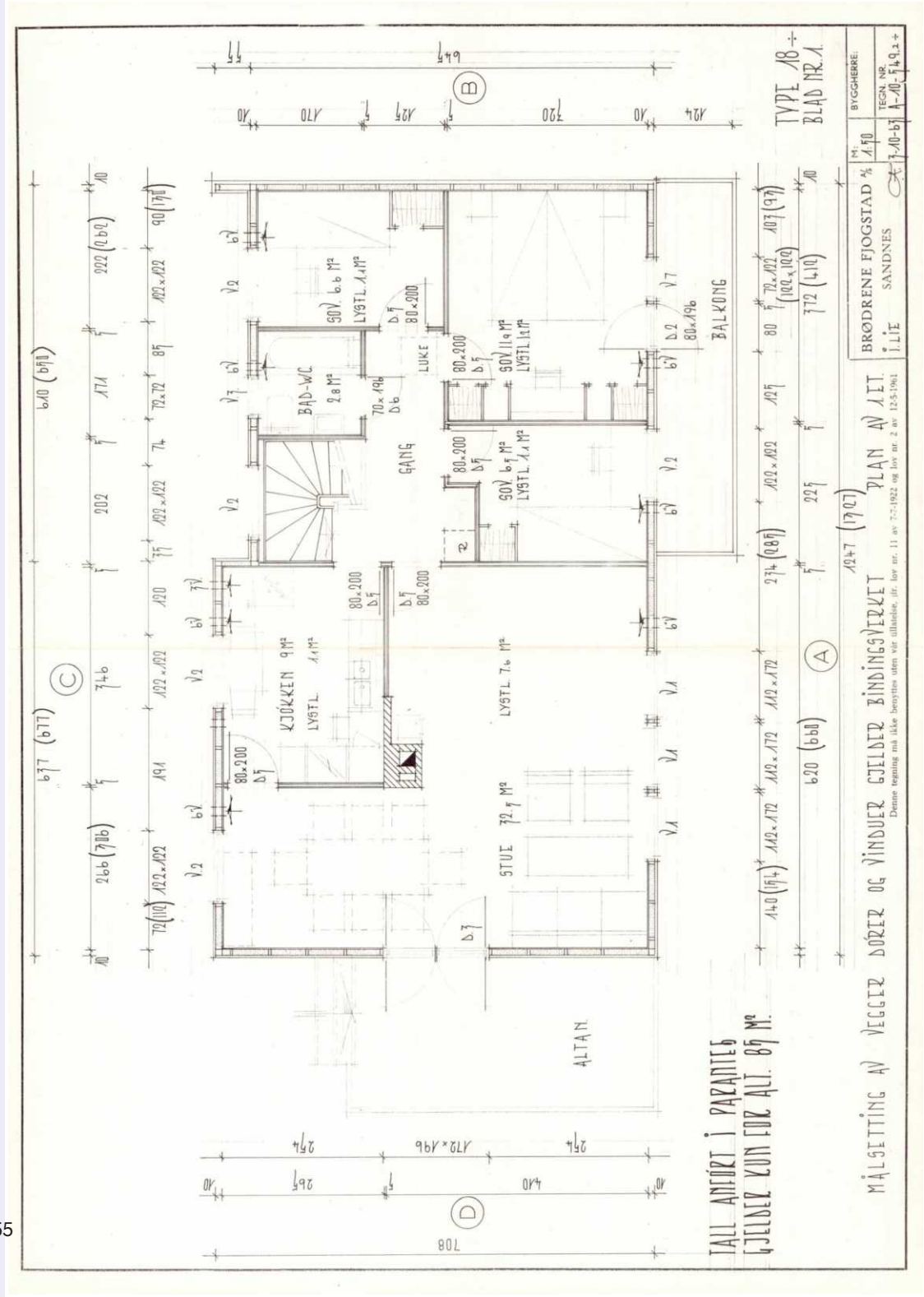
**Etasjeopplysninger:**

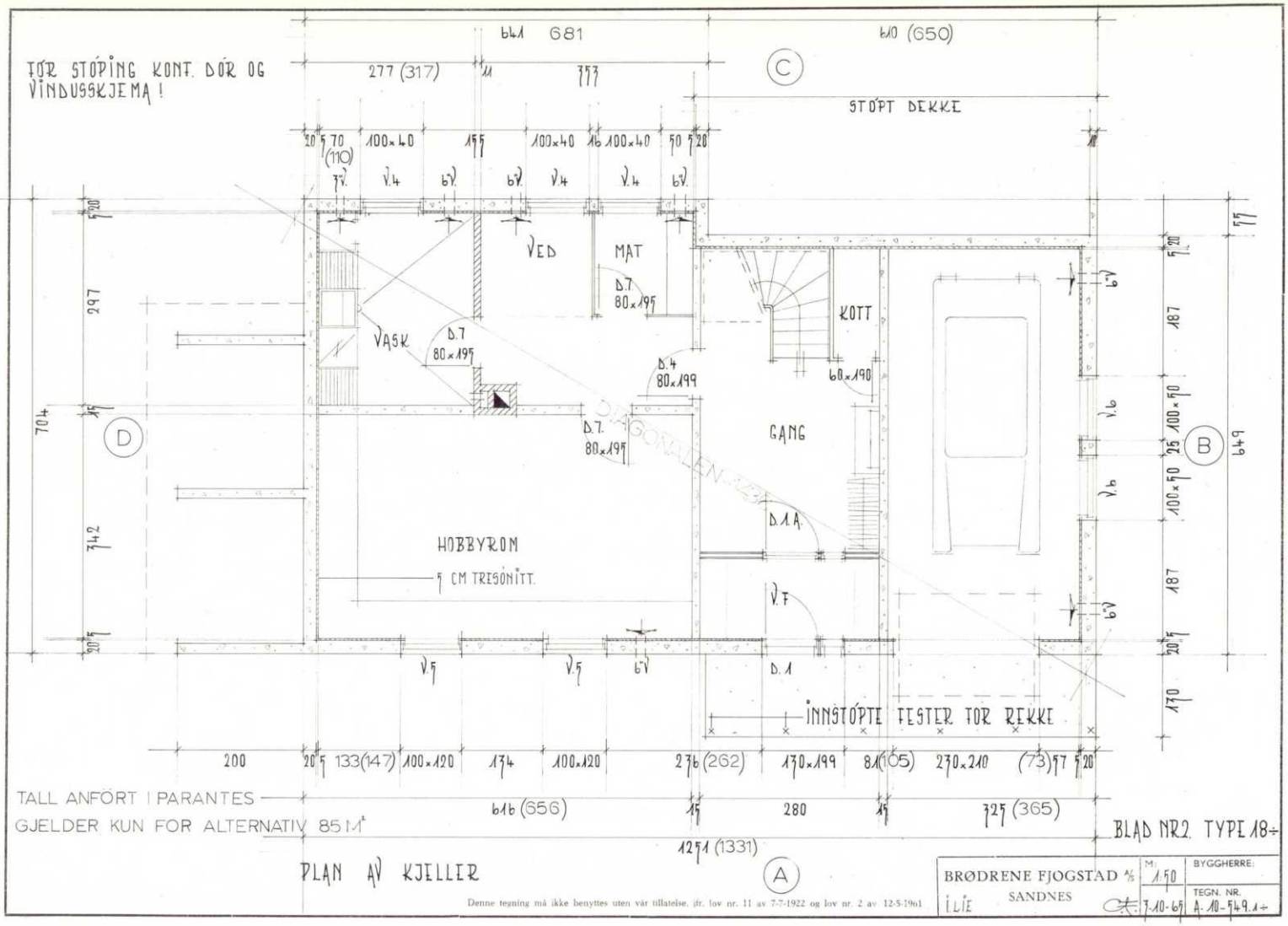
| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 98,0 | | 98,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 87,0 | | 87,0 | | | | |

**Kulturminner:**

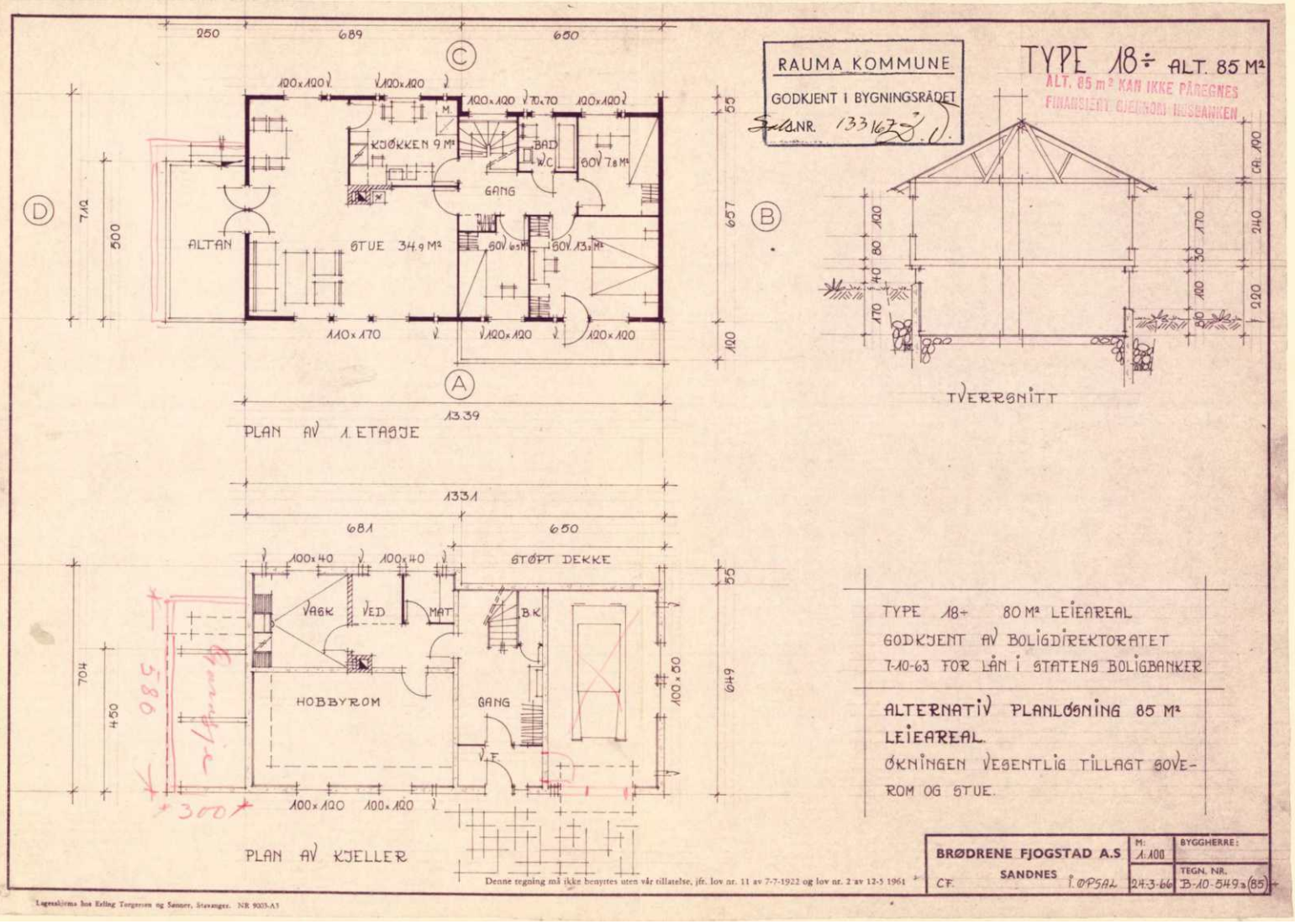
Ingen kulturminner registrert på bygningen.






FOR STØPING KONT. DØR OG VINDUSSKJEMA !
STØPT DEKKE
VED
MAT
VASK
KOTT
GANG
HOBBYROM
7 CM TRISONITT.
INNSTØPTE FESTER FOR REKKE
TALL ANFØRT I PARANTES GJELDER KUN FOR ALTERNATIV 85 M²
PLAN AV KJELLER
BLAD NR2. TYPE 18÷
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
ILIE
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

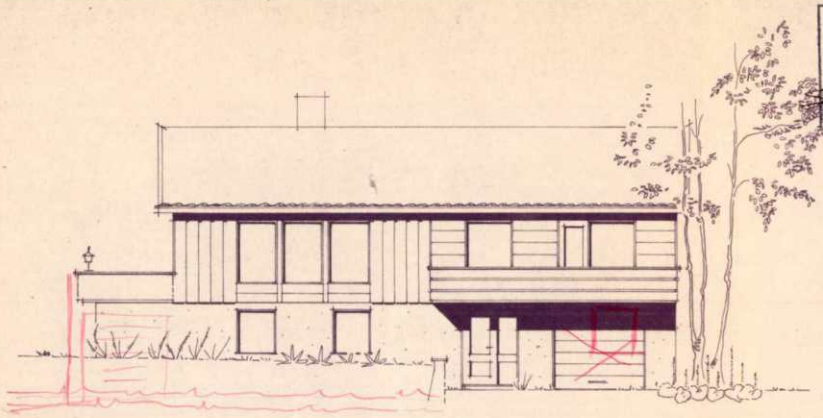
56


RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
TYPE 18÷ ALT. 85 M²
ALT. 85 m² KAN IKKE PÅREGNES FINANSIERT GJENNOM HUSBANKEN
KJØKKEN 9 M²
BAD W.C
GANG
ALTAN
STUE 34,9 M²
PLAN AV 1. ETASJE
TVERRSNITT
STØPT DEKKE
VASK
VED
MAT
BK
HOBBYROM
GANG
PLAN AV KJELLER
TYPE 18÷ 80 M² LEIEAREAL
GODKJENT AV BOLIGDIREKTORATET
7-10-63 FOR LÅN I STATENS BOLIGBANKER
ALTERNATIV PLANLØSNING 85 M² LEIEAREAL.
ØKNINGEN VESENTLIG TILLAGT SOVEROM OG STUE.
BRØDRENE FJOGSTAD A.S
SANDNES
OPSAL
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

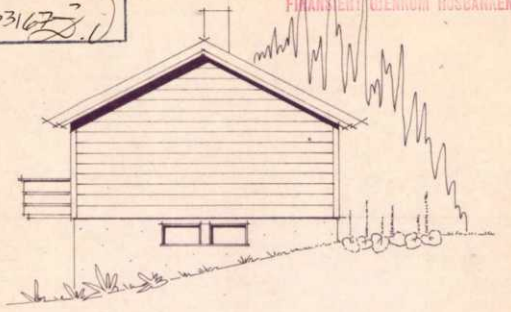
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
SAK NR. 133/67

TYPE 18+ ALT. 85 M²

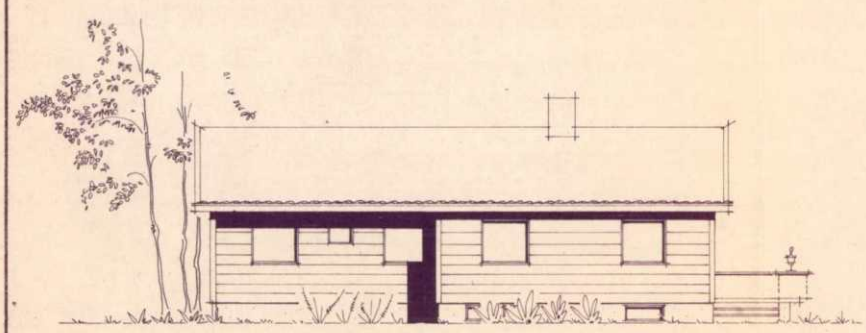
ALT. 85 m² KAN IKKE PÅREGNES FINANSIERT GJENNOM HUSBANKEN



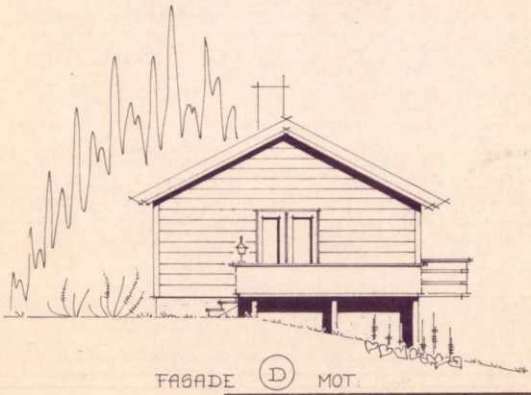
FASADE (A) MOT:



FASADE (B) MOT:



FASADE (C) MOT:



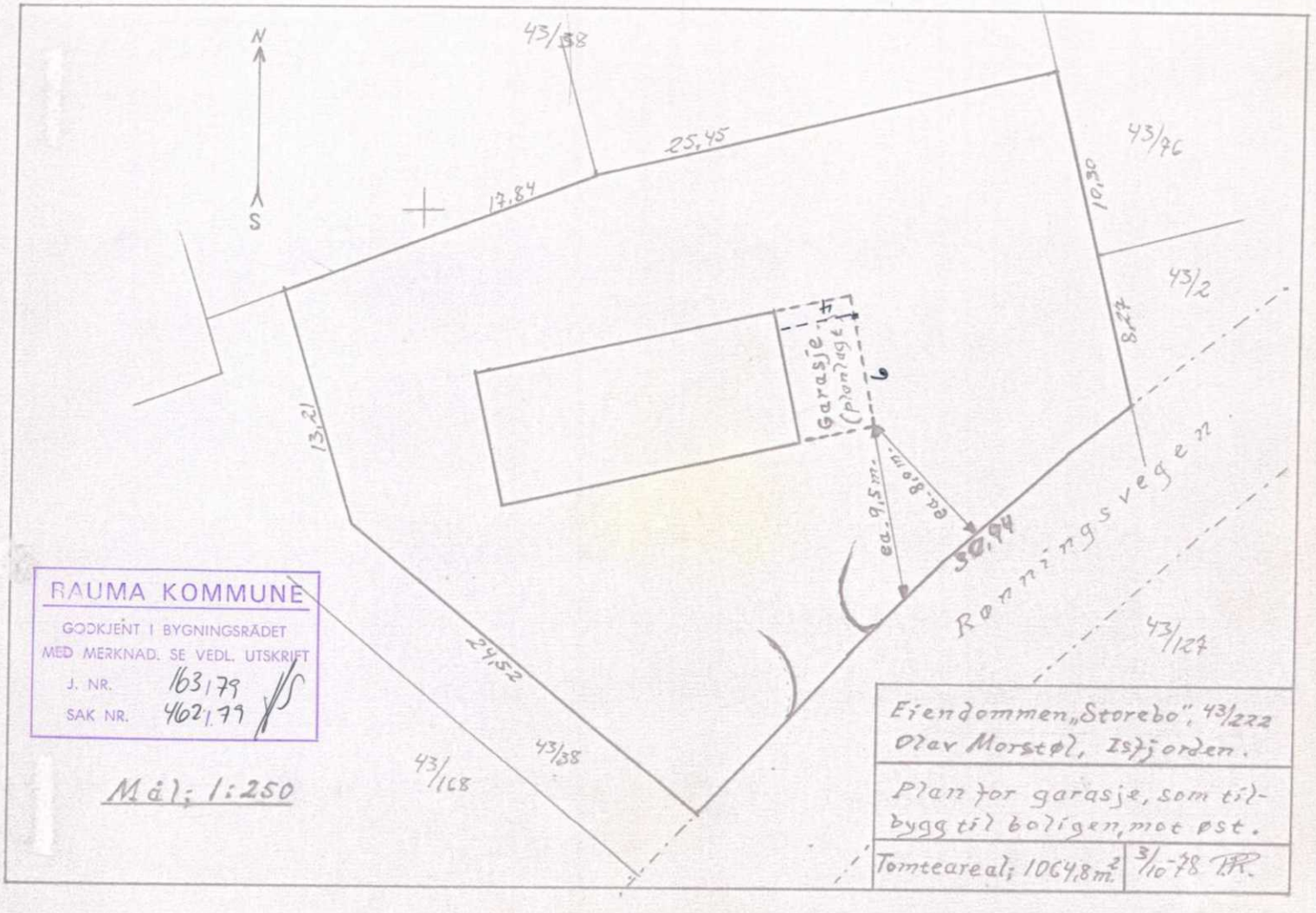
FASADE (D) MOT:

| BRØDRENE FJOGSTAD A.S | M: 1:100 | BYGGHERRE: |
|---|---|---|
| SANDNES CF. I. ØRGAL | 24-366 | TEGN. NR. B-10-549-3(85) |

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

Lagerskjema hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger. NR 9003-A3

57




RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 163/79
SAK NR. 462/79

Mål: 1:250

Eiendommen „Storebo", 43/222
Olav Morstøl, Isfjorden.

Plan for garasje, som tilbygg til boligen, mot øst.

Tomteareal: 1064,8 m² 3/10-78 LR.



FASADE (A) MOT:

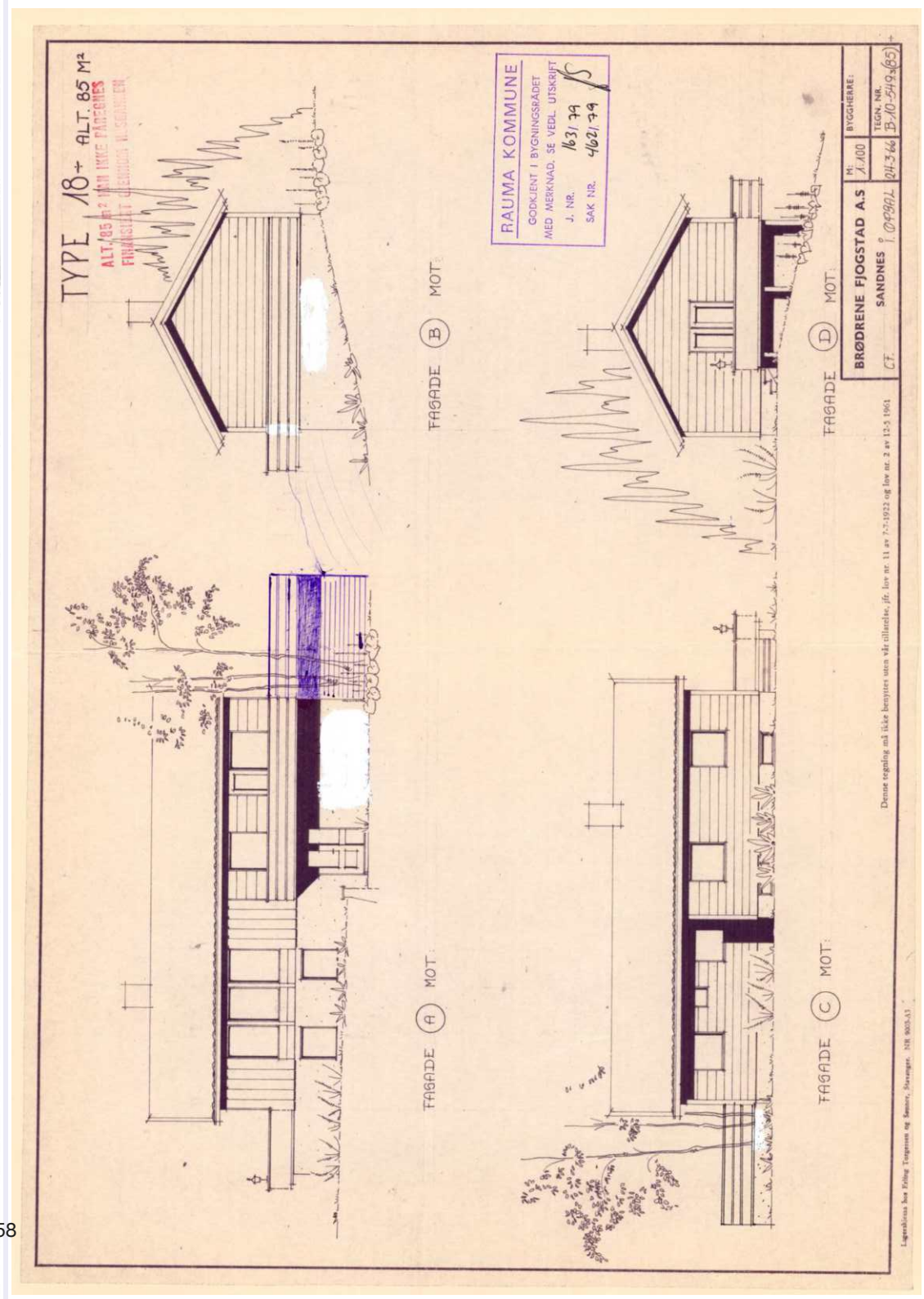
RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 1631/79
SAK NR. 4621/79

FASADE (C) MOT:

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov

a hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger. NR 9003-A3





TYPE 18+ ALT. 85 M²

ALT. 85 M² ER IKKE PÅTEMES FINANSIERT GJENNOM VA-SKJEMA

FASADE (B) MOT:

FASADE (A) MOT:

RAUMA KOMMUNE
GODKJENT I BYGNINGSRÅDET
MED MERKNAD. SE VEDL. UTSKRIFT
J. NR. 1631/79
SAK NR. 4621/79

FASADE (D) MOT:

FASADE (C) MOT:

BYGGHERRE:
BRØDRENE FJOGSTAD A.S
SANDNES

M: 1:100
TEGN. NR. B-10-549-a(85)
CF. 24-346 1. 07991

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1923 og lov nr. 2 av 12-5 1961

Lagerlitosa hos Erling Torgersen og Sønner, Stavanger. NR 9003-A3

23. august 1968

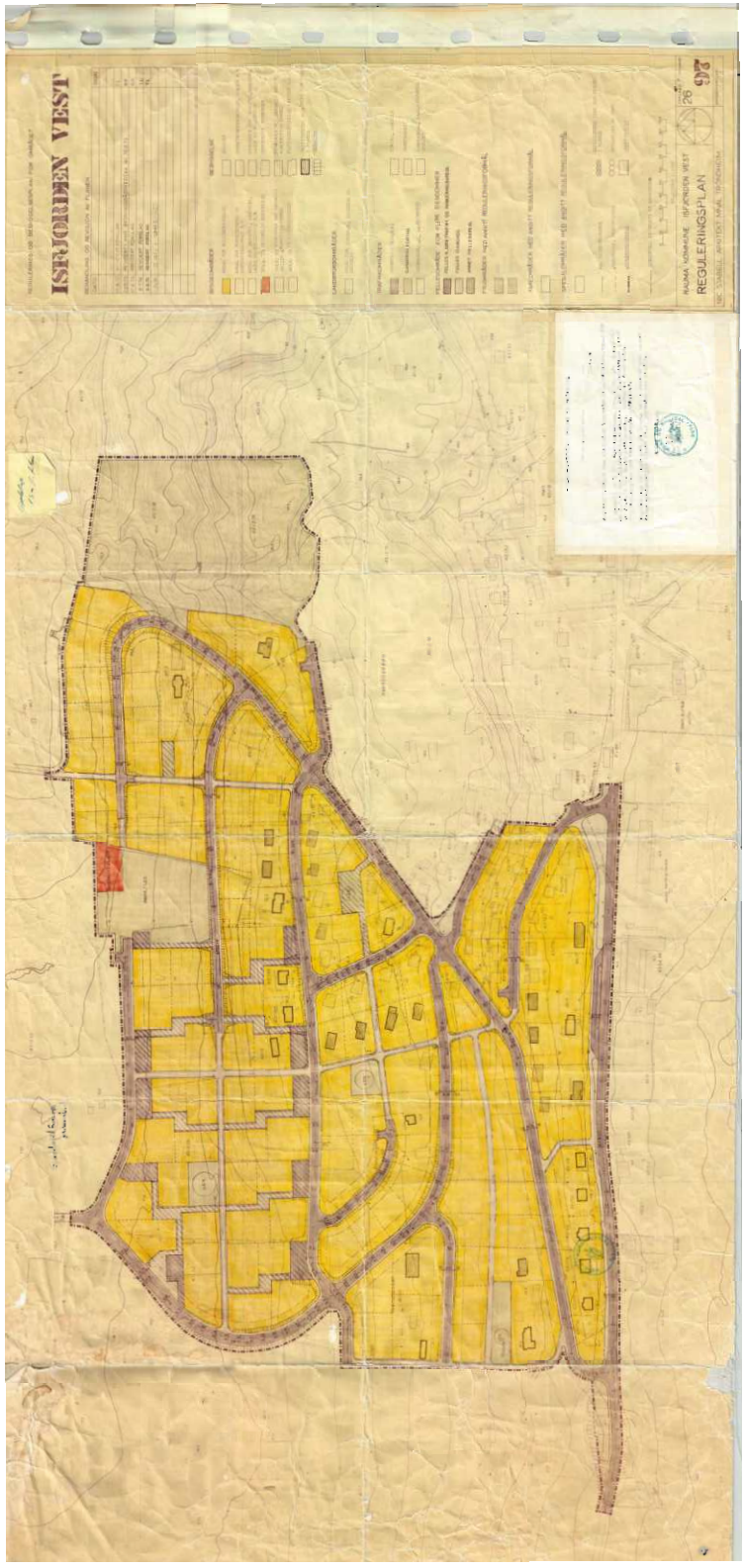
**INNFLYTTINGSATTEST**

Herr Olav Morstøl eier av gnr. 43 bnr. 222 gis herved innflyttelsesattest, med pålegg om å fullføre de gjenstående arbeider innen 3 måneder fra denne dato.

Gjenstående arbeider består av:

Slemming samt div. pussing av garasje, hobbyrom, vask og redskapsrom i kjeller, samt rekkverk rundt altan, til en samlet kostnad av ca. kr 500,00.

bygn.kontr.



Prt.koll side
J. nr. 733
L. nr.

Dagbok nr. 2447
Romsdal sorenskriverembete 7 JUN 1967
07.06-1967

.....R.A.U.M.A..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Utsikten" (eiend. navn), gr. nr. 43 br. nr. 38
"Skogholdt" 43 127
Parsellen er gitt br. nr. _____ (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Storebo" gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

---

År 19 67 den 25/5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av "Utsikten" gnr. 43 bnr. 38 av skyld 0,91 og parsell av "Skogholdt" gnr. 43 bnr. 127 av skyld 0,10 i Rauma kommune

Forretningen er forlangt av Rauma kommune v/kontorsjefen, Asbjørn Frantzen.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjef Simon Nes

i nærvær av kartvitne Terje Mauring

BBB 1145. R.A.





Ved forretningen møtte: [1])

Kjøper: Olav Mørstad

Selger: for 43/38 Rauma kommune v/kontorsjefen
" 43/127 Aa Frantzen

Naboer: for 43/168 Kåre Langnes
" 43/76 Arnt Heén
" 43/2 Sigrid Heen

Grensebeskrivelse:

Parsellens form, størrelse og beliggenhet går fram av hosstående kart i målestokk 1 : 500.

Oppmålingen slutter seg til stedets koordinater.

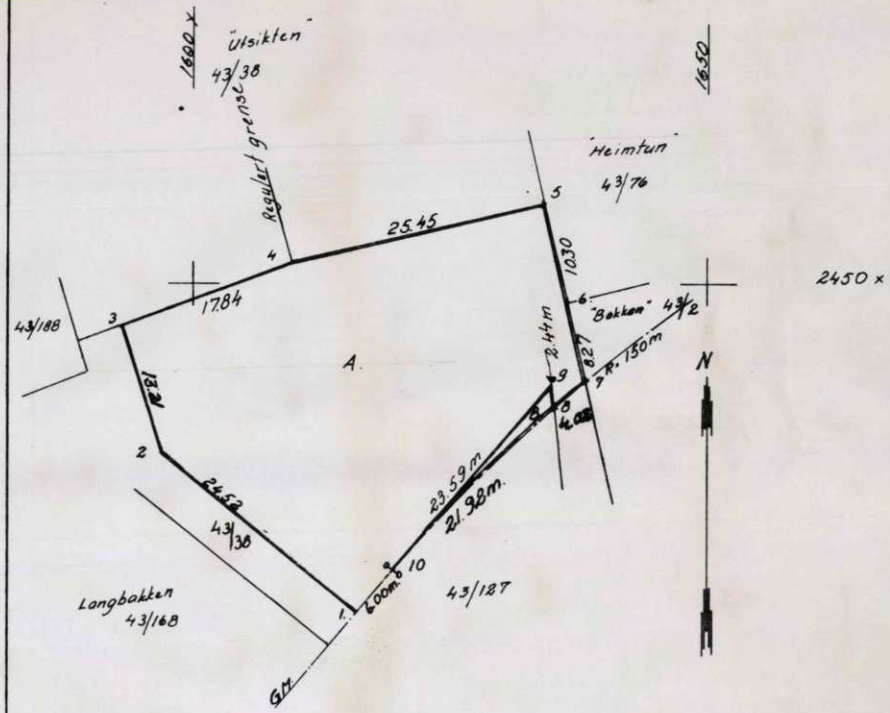
Nordlinjen faller sammen med kartets positive x-akse.

Parsell A av Utsikten 43/38 areal = 1050,7 $m^2$
Parsell B av Skogholdt 43/127 " = 14,1 $m^2$
Sum areal 1064,8 $m^2$

Det tas forbehold om endring av grunnens grenser når stadfestet reguleringsplan foreligger.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

**For inntegning eller innlming av kart.**




| Nr. | Y | X |
|---|---|---|
| 1. | 1615.92 | 2417.55 |
| 2 | 1596.98 | 2433.12 |
| 3 | 1592.93 | 2445.69 |
| 4 | 1609.50 | 2452.30 |
| 5 | 1634.29 | 2458.05 |
| 6 | 1636.44 | 2447.98 |
| 7 | 1637.97 | 2440.58 |
| 8 | 1634.95 | 2437.93 |
| 9 | 1634.77 | 2440.36 |
| 10 | 1619.75 | 2422.17 |

Areal av parsell A : 1050.7 m²
Areal av parsell B : 14.1 m²
SUM : 1064.8 m²



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

**SKYLDDELINGSFORRETNING** [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2] hhv. 0,02 og 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør hhv. 0,89 og 0,09

Den farskilte del er gitt bruksnavnet "Storebo"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Påtegninger: [3]

B. Grasaker. Einar Hansen.

RÅUMA KOMMUNE
Oppm. sjef

g.nr. 43 b.nr. 222.

[1]) Hvis den utskilte del er større enn 2 dekar og parsellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbrukstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst o. l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.

6988 14 DES. 1970

Dagbok nr. dbf.
Romsdal Sorenskrivarembete

N A B O E R K L Æ R I N G .

Som eier av gnr. 43 bnr. 222 i Rauma, erklærer jeg herved at jeg ikke har noe å innvende mot at Rauma komm. Kraftverk plasserer sin transformatorkiosk inntil byte mellem de to eiendommer i henhold til vedlagte reguleringskart, Isfjorden Vest dat. 18.9. 1970.

Isfjorden, 30 oktober 1970.

Olav Morstøl

Olav Morstøl.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/6988/60
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 14:53

# 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: 13260157 / Nancy Folkestad Pedersen, tlf. 930 01 911
Rønningsvegen 23, 6320 Isfjorden.
Gnr. 43, Bnr. 222, 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: 13260157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Nancy Folkestad Pedersen
Eiendomsmegler MNEF

930 01 911
nancy.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1 Molde
Hamnegata 37, 6413 Molde

eiendomsmegler1.no