

Dikselveien 4

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 4 200 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 244/244 kvm Megler Stig Flemmen Tlf 928 06 215

NOTAR.NO

notar



Dikselveien 4

Innholdsrik bolig med sentral beliggenhet i Kristiansund, oppgradert med moderne kjøkken, bad og vaskerom, samt terrasser med gode solforhold.

Adresse	Dikselveien 4 6512 KRISTIANSUND N
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Omkostninger	Kr 123 990,-
Totalpris	Kr 4 323 990,-
BRA-i/BRA Total	244/244 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1900
Soverom	4

Velkommen til denne sjarmerende boligen med sentral beliggenhet i Vågen, Kristiansund. Området er kjent for sin spesielle atmosfære med bevaringsverdig boligbebyggelse, og tilbyr nærhet til offentlig transport, skoler og barnehager. Her kan du nyte solrike dager i den pent opparbeidede hagen med blomsterbed og trær, samt en markterasse perfekt for avslapning.

Boligen, bygget i 1900, har et bruksareal på 244 m² fordelt over tre etasjer. Den har blitt modernisert med nytt bad og vaskerom i 2015, samt oppgradert elektrisk anlegg. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og flere soverom. Uteplassen består av en terrasse mot nordvest med utgang fra stue og kjøkken. Det er også en gruset biloppstillingsplass.

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Stig Flemmen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
928 06 215 / stig@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	29
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Vedovn stue/kjøkken



Stue 2



Stue 1



Gang



Trapperom/loftstue



Bad



Soverom 2



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eneboligen ligger sentralt i Vågen, Kristiansund, med enkel adkomst via offentlig vei eller gate. Dette gir beboerne lett tilgang til byens fasiliteter og servicetilbud.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett, noe som sikrer pålitelig tilgang til nødvendige tjenester. Området er regulert som et spesialområde for bevaringsverdig boligbebyggelse, hvilket gir en unik atmosfære og karakter til nabolaget.

Kristiansund er kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er også et godt utbygd offentlig transportnett, som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

ADKOMST

Eiendommen ligger i Vågen i Kristiansund og har adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dikselveien 4, 6512 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0428/25

SELGER

Lisa Skiphamn
Bjørn Hjelseth

MATRIKKE

Gårdsnummer 8, bruksnummer 193, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 912 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Flat og skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen, blomsterbed, trær, markterrasse, trapper i støpt betong. Gruset biloppstillingsplass mot nordøst.

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.11.2025. utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad.

BYGGEÅR

1900

BYGGEÅTE

Eneboligen er oppført i 1900. Taktekingen består av skifertakstein, og taket ble re-tekket i 2011 med nytt undertak på eksisterende tro. Renner og nedløp er av stål eller aluminium. Takkonstruksjonen er en saltaksform med antatt tradisjonell sperre/åstak og undertak av bordtro. Veggkonstruksjonen over grunnmuren er sannsynligvis oppført av innkledde tømmervegger eller plank, og fasaden har liggende bordkledning som ble byttet i 2015. Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, men enkelte vinduer har enkle glass. Hovedytterdøren er malt. Etasjeskillene antas å bestå av trebjelkelag/åser med undergulv av furubord. Byggegrunnen antas å være fjell og steinsatte masser. Grunnmuren er oppført som tørrmurt naturstein med noe betong, og det er en krypkjeller med fjell i dagen, stedlige masser og støpt betong. Dreneringen er av ukjent, antatt eldre type, bestående av selvdrainerende masser/steinsetting. Det er etablert en markterrasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra kjøkken, anlagt på drager på grus/støpte fundament. I tillegg er det en terrasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra stue i 2. etasje, med trebjelkelag opphengt i husveggen og anlagt på drager og søyler. Det er trapp fra terrassen til markterrassen, og undersiden er belagt med til-tak plater mot nord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på taktekingen.

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

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble registrert typisk kondensmugg på overflate himling på område gang i plan 3.

Dette antas kan komme av dårlig ventilasjon. anbefaler nærmere undersøkelser.

Det er utført begrenset undersøkelse av loft på grunn av manglende tilkomst. anbefaler nærmere undersøkelser.

Da taket ble re-tekket i 2011 er det opplyst at råteskadet undertak ble skiftet. anbefaler nærmere undersøkelser av takkonstruksjon om det

kan være råteskader med begrunnelse i at huset er fra år 1900 og det er nevnt at råteskadet undertak ble byttet ut i 2011.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

I noen rom mangler innvendig karm/utforinger mm.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Generelt er det slitasje på overflater i noen rom slik at det er behov for oppussing av overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Innvendig - Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: • Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble målt høy luftfuktighet i kjeller. Det ble ikke registrert tegn til

aktiv råte, men fukt-nivået er høyt nok til at råte kan utvikle seg.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Mangler ferdigstillelse av overflater mm.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det ble målt forhøyede fuktverdier med Protimeter på gulv i området ved dusjvegger og videre mot døråpning til vaskerom.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Deler av anlegget er under ikke satt i drift. Anbefaler nærmere

undersøkelser.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er avvik:

Deler av anlegget er under ikke satt i drift. Anbefaler nærmere undersøkelser.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

• Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet el-kontroll av el-tilsynet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,

utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke observert ventiler i ringmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2007.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS.

Beskrivelse: Gammelt bad/våtrom revet, nytt rørapplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Badet ble bygd opp fra grunnen med nytt tettesjikt/membran/ sluker og rør-i-rør-system.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Byggemelding innlevert av firma som utførte jobben.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: VA-kontroll AS og Rørlegger 1

Beskrivelse: Nye stikkledninger i 2015. Aller innvendige rør skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad/våtrom i 2015.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Firmanavn: Utført av huseier.

Beskrivelse: I krypkjeller fukt på bakken mellom fjell og betonggulv. Drenert utvendig hjørne mot sør, hvor masse mot grunnmur ble fjernet og erstattet av drenerende

masse. Ble samtidig lagt ned drenerør.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja

Firmanavn: Utført av Skifertre AS i 2011 og Trøan og Øyen AS i 2015.

Beskrivelse: Skifertak fra byggeår da huset ble overtatt i 2007. Lekkasje og råte. Ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Råte fasade, hovedsakelig rundt utette vindu og dører. Fasade, dører og vinduer byttet i 2015.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/ skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja

Firmanavn: Utført av firma.

Beskrivelse: Ilagt fyringsforbud i forbindelse med tilsyn av kommunalt brannvesen. Teglsteinspipe fra byggeår. Pipe rehabilitert og satt inn stålrør, nye luker etc. i 2016.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Huset er fra 1899 og har både setningsskader og skjevheter av eldre dato.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det er sett mus og ved en anledning rotte.

Huseier har gjort tiltak for å tette bolig og det er satt ut åtekasser rundt huset med oppfølging av Rentokil AS. Iflg. siste rapport er problemet så godt som borte, men oppfølging fortsetter.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: West elektro AS og Havneraas elektro AS

Beskrivelse: Utført arbeid på det elektriske anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap med

automatsikringer og nytt innvendig anlegg i rom som er rehabilitert. Fortsatt noe av det gamle anlegget gjenstående i rom som fortsatt ikke er rehabilitert.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Huseier har utført en del tømrerarbeid, samt overflateoppussing.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Skifertre AS og Trøan og Øyen AS

Beskrivelse: Skifertak ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag.

Fasade/bordkledning, dører og vinduer byttet i 2015.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2017:

• Utført arbeid på det elektriske anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt innvendig anlegg i rom som er rehabilitert. Fortsatt noe av det gamle anlegget gjenstående i rom som fortsatt ikke er rehabilitert. Arbeidet er utført av West elektro AS og Havneraas elektro AS

2016:

• Skorstein er rehabilitert. Det er satt ned ny røykkanal av stive syrefaste stålrør m/Rockwool isolasjon. Sot- og feieluke ble remontert og ny luke ble montert bak. Hull for gamle rør ble tettet. Arbeidet ble utført av fagfolk v/ Cementprodukt AS i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salgsrapport.

2015:

• Gammelt bad/våtrom revet, nytt rørapplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015. Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS. Badet ble

bygd opp fra grunnen med nytt tettesjikt/membran/ sluker og rør-i-rør-system.

• Rørledninger er ført frem til 2. etasje, tiltenkt eventuelt nytt bad.

• Fasade, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS

2011:

• Skifertak ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Spesialområde bevaring bolig

Følger reguleringsplan Vågen (plan-ID R-230). Planen regulerer eiendommen til spesialområde bevaring bolig, offentlig friområde, friareal og gate uten fortau. Eiendommen omfattes av detaljeringssone H910_1 hvor R-230 Vågen fortsatt skal gjelde.. 30.10.2001

Følger Kommuneplanens arealdel 2020-2032, med mindre endring vedtatt 14.05.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6 Vågen K269.

OPPVARMING

Det er installert varmepumpe. Rommet har elektriske varmekabler.

PARKERINGSFORHOLD

Boligen har en gruset biloppstillingsplass mot nordøst. Det er ingen ytterligere informasjon om garasje eller carport i dokumentene. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om andre parkeringsmuligheter.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er mottatt brukstillatelse datert den 31.01.1969.

Det foreligger ikke hustegninger fra byggeår og det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Det foreligger godkjent vedtak for "balkong, nye vinduer, utskifting av utvendig panel og retekke av tak", datert 17.06.2008.

Det foreligger også vedtak om "endring av tidligere tillatelse - fasadeendringer", datert 08.02.2011.

Det foreligger godkjent vedtak for "tillatelse til rehabilitering av skorstein" datert 09.03.2017.

Det er ikke mottatt ferdigattest for noen av overnevnte vedtak.

Boligen er iht matrikkelen registrert som en tomannsbolig. Det er sendt inn plantegninger for enebolig sammen med søknad om utvendige endringer i 2008, men planendringene er ikke nevnt i noen av vedtakene og boligen er ikke bygd om slik som plantegninger viser. En kjøper må på nytt selv søke om godkjenning av endringer tilknyttet endringer i plantegninger og antall boenheter. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

Loft:

BRA-i 61 kvm: Gang m/trapp, tidligere bad, bod, trapperom og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 91 kvm: Gang m/trapp, gang/garderobe, stue, tidligere kjøkken og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 92 kvm: Hall, kjøkken, spisestue, bod, bad, vaskerom og 3 stuer

Det medfølger i tillegg en låve. Denne er i dårlig forfatning og er ikke medtatt i arealene.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 25.11.2025, utført av Nordmøre Taksering AS v/ Dag Egil Strupstad .

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk

ut. Hvittevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Vedr. hvittevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble renoverert i 2015 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet ble renoverert i 2015. Det har flislagt gulv, malte plater på veggene og malt tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2015. Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Det er utført arbeid på anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap og nytt innvendig anlegg i rehabiliterte rom. Noe av det eldre anlegget gjenstår i rom som ikke er rehabilitert.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Brannslukningsapparat og røykvarslere er etablert i boligen.

HVITTEVARER

Følgende hvittevarer medfølger: Integrerte hvittevarer på kjøkken

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 244 m²

BRA totalt: 244 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 m² Hall, kjøkken, spisestue, bod, bad, vaskerom og 3 stuer

2. etasje

BRA-i: 91 m² Gang m/trapp, gang/garderobe, stue, tidligere kjøkken og 2 soverom

99. etasje

BRA-i: 61 m² Gang m/trapp, tidligere bad, bod, trapperom og 2 soverom

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Låven medfølger, men er i dårlig forfatning og er ikke oppmålt/vurdert i vedlagt tilstandsrapport.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger

Kommentar: Eiendommen er registrert som Tomannsbolig (horisontaldelt), benyttes som enebolig. Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger søknader eller om det er meldt inn stønadsberettiget tiltak i forbindelse med tiltak som er utført på eiendommen / Boligen. Anbefaler nærmere undersøkelser med plan og bygningsetaten om det foreligger nødvendige godkjenninger som brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja, viser til selgers egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 45 014,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Gebyr gjelder for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Avgiften fordeles på fire terminer.

Gebyr for renovasjon fra ReMidt kommer i tillegg. Se priser på <https://www.remidt.no/kundeservice/priser-og-abonnement/> og velg kommune. Prisene varierer i forhold til valg av størrelse på dunk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 050 300,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 201 200,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 200 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Bolkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 105 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 123 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 323 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle

innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/8/193:

18.10.1977 - Dokumentnr: 305499 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: Milneveien 4.

Dokumentnr: 905341 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:8 Bnr:129

14.07.2003 - Dokumentnr: 6394 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

29.12.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

Knut Siems gate 7, 6509 KRISTIANSUND N. TLF. 71 30 47 50

MEGLER

Stig Flemmen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: stig@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.88% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 14 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 000,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 15 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas

på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Fasade



Solrik terrasse



Utsikt



Solrik og usjenert uteplass





Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



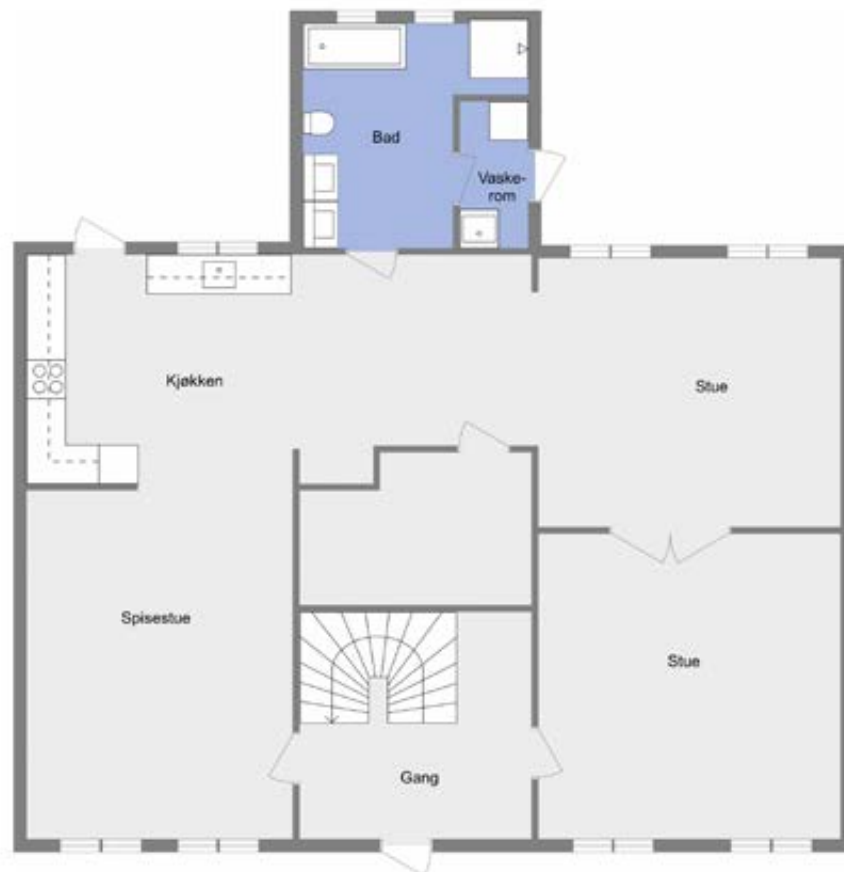
Vedlegg

DIKSELVEIEN 4

- Selgers egenoppgave datert 24.11.25
- Tilstandsrapport datert 11.12.25 utført av Dag Strupstad
- Plantegninger 2008
- Vedtak 2008 Balkong, nye vindu
- Vedtak Fasadeendring 2011
- Vedtak Piperehabilitering 2017
- Matrikkelrapport datert 28.11.25
- Kart - utsnitt av kommuneplan 2020 - 2032 og sjøområdeplan

Plantegning 1. etasje

notar



Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.
Møblering er tegnet inn som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.

Plantegninger 2. etasje og loft



Plantegningen er en ikke måltav illustrasjon og søk kan forekomme.
Måling er tegnet som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.



Plantegningen er en ikke måltav illustrasjon og søk kan forekomme.
Måling er tegnet som en illustrasjon og ikke i henhold til virkelige forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0428/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Hjelseth	Lisa Skiphamn

Gateadresse	
Dikselveien 4	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6512

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 4-0428/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gammelt bad/våtrom revet, nytt rørapplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015.
Arbeid utført av	Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble bygd opp fra grunnen med nytt tettesjikt/membran/ sluker og rør-i-rør-system.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggemelding innlevert av firma som utførte jobben.
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye stikkledninger i 2015. Aller innvendige rør skiftet i forbindelse med rehabilitering av bad/våtrom i 2015.
Arbeid utført av	VA-kontroll AS og Rørlegger 1

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I krypkjeller fukt på bakken mellom fjell og betonggulv. Drenert utvendig hjørne mot sør, hvor masse mot grunnmur ble fjernet og erstattet av drenerende masse. Ble samtidig lagt ned drenerør. Utført av huseier.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skifertak fra byggeår da huset ble overtatt i 2007. Lekkasje og råte. Ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011. Råte fasade, hovedsakelig rundt utette vindu og dører. Fasade, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ilagt fyringsforbud i forbindelse med tilsyn av kommunalt brannvesen. Teglsteinspipe fra byggeår. Pipe rehabilitert og satt inn stålør, nye luker etc. i 2016. Utført av firma.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset er fra 1899 og har både setningsskader og skjevheter av eldre dato.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er sett mus og ved en anledning rotte. Huseier har gjort tiltak for å tette bolig og det er satt ut åtekasser rundt huset med oppfølging av Rentokil AS. Iflg. siste rapport er problemet så godt som borte, men oppfølging fortsetter.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid på det elektriske anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt innvendig anlegg i rom som er rehabilitert. Fortsatt noe av det gamle anlegget gjenstående i rom som fortsatt ikke er rehabilitert.
Arbeid utført av	West elektro AS og Havneraas elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huseier har utført en del tømmerarbeid, samt overflateoppussing.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifertak ble re-tekket og råde i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011. Fasade/bordkledning, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS

Arbeid utført av

Skifertre AS og Trøan og Øyen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Hjelseth	7c8d3c5a1bd49d4ca2a1e aea5dda79ae973728f9	24.11.2025 16:30:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Skiphamn	1d0477d11ebe757a674e4 71052bb79efa48e000f	24.11.2025 16:31:44 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Dikselveien 4, 6512 KRISTIANSUND N



KRISTIANSUND kommune



gnr. 8, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20889-1474

Referansenummer: AV1166

Autorisert foretak: Nordmøre Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Egil Strupstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Dag Egil Strupstad

dag@nordmoretaksering.no

476 73 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Generelt er boligen i god stand konstruksjonsmessig, alder tatt i betraktning og framstår som vedlikeholdt på utvendig flater. Det påpekes at deler av boligen må moderniseres/rehabiliteres da det er pågående tiltak i boligen. Det må påregnes utbedring/modernisering av deler av boligen. Kun operativt våtrom i plan 1.
For øvrig se de respektive punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Fra egenerklæring: Skifertak fra byggeår da huset ble overtatt i 2007. Lekkasje og råte. Ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011. Råte fasade, hovedsakelig rundt utette vindu og dører. Fasade, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Selger opplyser at taktekke ble reteknet i 2011. Det ble lagt nytt undertak på eksisterende tro.
Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.
Fra egenerklæring:
Skifertak ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Veggkonstruksjon over grunnmur er sannsynlig oppført av innkledde tømmervegger/plank i henhold til byggeskikk fra byggeår, opprinnelig uisolert.
Fasade/bordkledning, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS
Takkonstruksjon i saltaksform med antatt tradisjonell sperre/åstak. Undertak av bordtro, antatt med papp og lekter for lufting.
Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med enkle glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Det er etablert en markterasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra kjøkken. Spaltekke i tre. Anlagt på drager på grus/støpte fundament. Rekkverk og levgg i tre og overflatebehandlet som boligen.
I tillegg er det en terrasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag opphengt i husveggen og anlagt på drager og søyler. Trapp fra terrassen til markterasse.
Underside belagt med til-tak plater mot nord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskillene består antatt av trebjelkelag/åser med undergulv av furubord i henhold til

byggetidens standard.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, rehabilitert med stålrør på innside. Skorstein er rehabilitert. Det er satt ned ny røykkanal av stive syrefaste stålrør m/Rockwool isolasjon. Sot- og feieluke ble remontert og ny luke ble montert bak. Hull for gamle rør ble tettet. Arbeidet ble utført av fagfolk v/Cementprodukt AS i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salgsrapport.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

Fra egenerklæring: krypkjeller fukt på bakken mellom fjell og betonggulv. Drenert utvendig hjørne mot sør, hvor masse mot grunnmur ble fjernet og erstattet av drenerende masse. Ble samtidig lagt ned drenerør. Utført av huseier.
Krypkjeller med åpen og i stor grad fjellgrunn. Adkomst til krypkjeller fra dør i ringmur.
Krypkjeller har fjell i dagen/stedlige masser og støpt betong. Det er utført isolering av deler av etasjeskille fra kryperom mot 1. etasje.
Det anbefales å påse at gjennomføringer i etasjeskille i krypkjeller er tett samt sikre åpninger for å unngå adkomst for skadedyr.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører i hovedsak hvitmalt eldre/originale tredører. Det er igangsatt noe modernisering/rehabiliteringsarbeid på bolig. Huseier har utført en del tømmerarbeid, samt overflateoppussing.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det foreligger opplysninger om at Bad og vaskerom ble renoverert i 2015.
I egenerklæring er oppgitt følgende info:
Gammelt bad/våtrom revet, nytt røropplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015.
Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS.
Badet ble bygd opp fra grunnen med nytt tettesjikt/membran/ sluker og rør-i-rør-system.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var tilkomst til tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.

Vaskerom

Det foreligger opplysninger om at Bad og vaskerom ble renoverert i

Beskrivelse av eiendommen

2015.

I egenerklæring er oppgitt følgende info:

Gammelt bad/våtrom revet, nytt rørlegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015.

Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er antatt plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var tilkomst til tilstøtende rom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kjøkken i 2. etasje og kjøkken/bad på loft er ikke tilknyttet vann/avløp.

Rørledninger er ført frem til 2. etasje, tiltenkt eventuelt nytt bad.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Fra egenerklæring: Utført arbeid på det elektriske anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt innvendig anlegg i rom som er rehabilitert. Fortsatt noe av det gamle anlegget gjenstående i rom som fortsatt ikke er rehabilitert.

Arbeider er utført av West elektro AS og Havneraas elektro AS

Brannslukningsapparat og røykvarsler etablert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn utgjøres antatt av fjell og steinsatte masser. Eldre konstruksjon/ringmur i naturstein direkte på terreng.

Ukjent drenering. Bygningen har antatt eldre drenering, erfaringsmessig bestående av

selvdrenerende masser/steinsetting. Det kunne ikke observeres utvendig fuktsikring.

Kryperom med fjell/løsmasser i dagen. Fuktinnslag i krypkjeller er normalt for boliger fra

denne tiden. Det antas at årstidenes variasjoner, store nedbørsmengder osv kan medføre

variabel fukt.

Det ble foretatt en visuell inspeksjon av krypkjeller kombinert med fuktsøk i overflater

tilgjengelige steder på befaringsdagen. Synlig fuktskjolder på bakken mellom fjellet og støpt

betonggulv.

Ved tilfeldig stikktakning med enkel bruk av fuktindikator ble det

indikert forhøyede

fuktindikasjoner i trevirke.

Taknedløp er avsluttet i terreng. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten

til en vanlig husdrenering og utsetter grunnmuren for større fuktbelastning enn normalt. Det

anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmuren.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets

etableringsår og en skal være

oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har

naturlig aldringsmessig

slitasje med en gjennomsnittlig levetid. Videre er det en begrensning at selve dreneringen

ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Ut i fra byggeår er det trolig

ikke etablert drenering rundt boligen.

Generelt skal bygningsdeler og konstruksjoner være utført slik at nedbør, overflatevann,

grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi

fuktskader, mugg-,

soppvekst eller andre hygieniske problemer. Kryperom bør sikres med god gjennomlufting

og mot avdunsting fra grunnen.

Opplysninger om drenering er antakelser, det er ingen

kontrollmulighet av drenering.

Grunnmur er oppført som tørrmurt naturstein, med noe betong.

Innvendige vegger i kryperom i naturstein.

Fra egenerklæring: Huset er fra 1899 og har både setningsskader og skjevheter av eldre dato.

På synlige deler av grunnmuren utvendig over terrengnivå ble det ikke registrert tegn til

skader som vurderes til å være av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.

Krypkjeller har fjell i dagen/stedlige masser og støpt betong.

Understøtter er opplagret

direkte på grunn/stein.

Det ble ikke observert ventiler i ringmur. Erfaringsmessig er

krypekjellere utsatt for høy

luftfuktighet og luftfuktigheten varierer mye gjennom året.

Kryperom bør sikres med god gjennomlufting og mot avdunsting fra grunnen. Som et

forebyggende tiltak anbefales det jevnlig inspeksjon av arealet, da det erfaringsmessig er

høy skadefrekvens på krypareal.

Relativt flatt terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via

private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

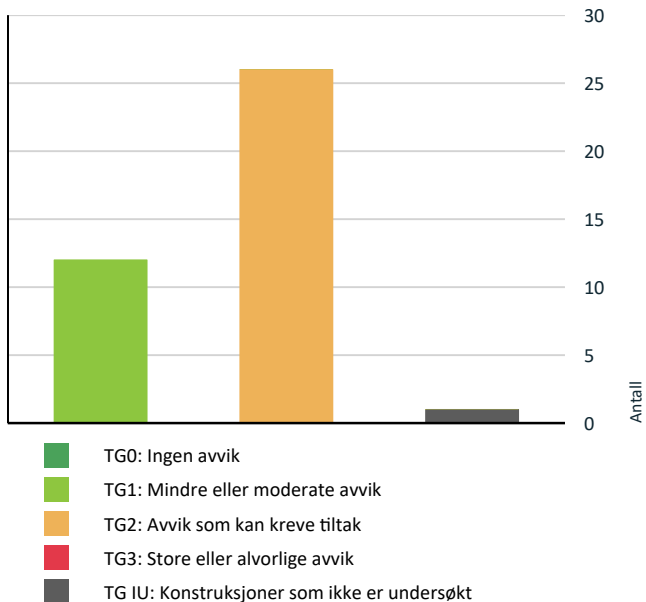
Eiendommen er registrert som Tomannsbolig (horisontaldelt), benyttes som enebolig.

Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger søknader eller om det er meldt inn stønadsberettiget tiltak i forbindelse med tiltak som er utført på eiendommen / Boligen.

Anbefaler nærmere undersøkelser med plan og bygningsetaten om det foreligger nødvendige godkjenninger som brukstillatelse eller ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

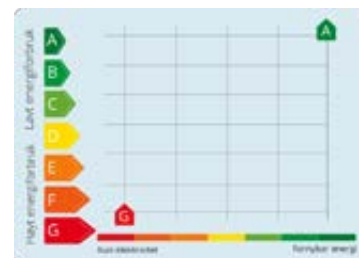
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som vedlikeholdt. forøvrig viser til beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Modernisert opp gjennom årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Fra egenerklæring: Skifertak fra byggeår da huset ble overtatt i 2007. Lekkasje og råte. Ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011. Råte fasade, hovedsakelig rundt utette vindu og dører. Fasade, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selger opplyser at taktekke ble reteknet i 2011. Det ble lagt nytt undertak på eksisterende tro.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av type stål/ aluminium.

Fra egenerklæring:

Skifertak ble re-tekket og råte i tro byttet ut, samt lagt nytt undertak og nye takrenner og beslag. Utført av Skifertre AS i 2011.

TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon over grunnmur er sannsynlig oppført av innkledde tømmervegger/plank i

henhold til byggeskikk fra byggeår, opprinnelig uisolert.

Fasade/bordkledning, dører og vinduer byttet i 2015 av Trøan og Øyen AS

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i saltaksform med antatt tradisjonell sperre/åstak. Undertak av bordtro, antatt med papp og lekter for lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det ble registrert typisk kondensmugg på overflate himling på område gang i plan 3. Dette antas kan komme av dårlig ventilasjon. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Det er utført begrenset undersøkelse av loft på grunn av manglende tilkomst. Anbefaler nærmere undersøkelser.
- Da taket ble re-tekket i 2011 er det opplyst at råteskadet undertak ble skiftet. Anbefaler nærmere undersøkelser av takkonstruksjon om det kan være råteskader med begrunnelse i at huset er fra år 1900 og det er nevnt at råteskadet undertak ble byttet ut i 2011.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Innvendig er det hovedsakelig gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt er det slitasje på overflater i noen rom slik at det er behov for oppussing av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak. Men det må påregnes noe oppgradering.

TG 2 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. I noen rom mangler innvendig karm/utføring mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG 2 Dører - 2

Gjelder dør fra kjøkken i 1 etg, ut til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra kjøkken. Spaltekke i tre. Anlagt på drager på grus/støpte fundament. Rekkverk og levegg i tre og overflatebehandlet som boligen.

I tillegg er det en terrasse i treverk mot nordvest med tilkomst fra stue i 2. etasje. Trebjelkelag opphengt i husveggen og anlagt på drager og søyler. Trapp fra terrassen til markterasse.

Underside belagt med til-tak plater mot nord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene består antatt av trebjelkelag/åser med undergulv av furubord i henhold til byggetidens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert skjevheter, planavvik og knirk, som normalt i gamle trebygninger. Det ble ikke foretatt nivellering av etasjeskillere for å finne eventuelle retnings- og overflateavvik.

Det bemerkes imidlertid at vegger og gulv antatt i hovedsak er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer må påregnes.

Det er sett mus og ved en anledning rotte. Huseier har gjort tiltak for å tette bolig og det er satt ut åtekasser rundt huset med oppfølging av Rentokil AS. Iflg. siste rapport er problemet så godt som borte, men oppfølging fortsetter

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, rehabilitert med stålrør på innside. Skorstein er rehabilitert. Det er satt ned ny røykkanal av stive syrefaste stålrør m/Rockwool isolasjon. Sot- og feieluke ble montert og ny luke ble montert bak. Hull for gamle rør ble tettet. Arbeidet ble utført av fagfolk v/Cementprodukt AS i 2016 i følge opplysninger fra tidligere salgsrapport. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipa. "Ildsted og skorstein er kun vurdert visuelt der det har vært tilgjengelig. Det er ikke utført funksjonskontroll eller nærmere teknisk vurdering av anlegget. For nærmere informasjon om tilstand og eventuelle avvik vises det til det lokale brann- og feiervesenet, som fører tilsyn og utfører feiing i henhold til gjeldende regelverk."

TG 2 Kryp Kjeller

Fra egenerklæring: krypkjeller fukt på bakken mellom fjell og betonggulv. Drenert utvendig hjørne mot sør, hvor masse mot grunnmur ble fjernet og erstattet av drenerende masse. Ble samtidig lagt ned drenerør. Utført av huseier. Krypkjeller med åpen og i stor grad fjellgrunn. Adkomst til krypkjeller fra dør i ringmur. Krypkjeller har fjell i dagen/stedlige masser og støpt betong. Det er utført isolering av deler av etasjeskille fra kryperom mot 1. etasje. Det anbefales å påse at gjennomføringer i etasjeskille i krypkjeller er tett samt sikre åpninger for å unngå adkomst for skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det ble målt høy luftfuktighet i kjeller. Det ble ikke registrert tegn til aktiv råte, men fukt-nivået er høyt nok til at råte kan utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Anbefaler at det blir etablert ventilasjon / luftavfukter.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i hovedsak hvitmalt eldre/originale tredører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører. Dører av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er igangsatt noe modernisering/rehabiliteringsarbeid på bolig. Huseier har utført en del tømmerarbeid, samt overflateoppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler ferdigstillelse av overflater mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe utbedringer av overganger mellom vegg/gulv, vinduer samt andre overflater. Våtrommene er vurdert i den stand de var i på befaringsdagen.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Det foreligger opplysninger om at Bad og vaskerom ble renovert i 2015. I egenerklæring er oppgitt følgende info: Gammelt bad/våtrom revet, nytt røropplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015. Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS. Badet ble bygd opp fra grunnen med nytt tettesjikt/membran/ sluker og rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke registrert synlige fuktskader på overflater. Det ble imidlertid målt forhøyede fuktverdier med Protimeter på gulv i området ved dusjvegger og videre mot døråpning til vaskerom.

Slike utslag indikerer tilstedeværelse av fukt i underlaget selv om overflaten fremstår tørr.

Det foreligger derfor risiko for skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjon.

På bakgrunn av, måleresultatene og risiko for utvikling av følgeskader vurderes konstruksjonen å ha TG2

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var tilkomst til tilstøtende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone 1 er mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyede fuktverdier med Protimeter på gulv i området ved dusjvegger og videre mot døråpning til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det foreligger opplysninger om at Bad og vaskerom ble renoverert i 2015. I egenerklæring er oppgitt følgende info:
Gammelt bad/våtrom revet, nytt røropplegg og fullstendig oppbygging av nytt bad og vaskerom i 2015.
Mur og Flis B. Larsen, Rørlegger 1 og Havneraas Elektro AS.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er antatt plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det må innhentes dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var tilkomst til tilstøtende rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Kjøkken i 2. etasje og kjøkken/bad på loft er ikke tilknyttet vann/avløp. Rørledninger er ført frem til 2. etasje, tiltenkt eventuelt nytt bad. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av anlegget er under ikke satt i drift. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales kontroll ved Vvs-fagmann dersom korrekt tilstand for ledningsnett ønskes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av anlegget er under ikke satt i drift. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll ved Vvs-fagmann dersom korrekt tilstand for ledningsnett ønskes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente opplysninger fra eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Fra egenerklæring: Utført arbeid på det elektriske anlegget mellom 2008 og 2017, med nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt innvendig anlegg i rom som er rehabilitert. Fortsatt noe av det gamle anlegget gjenstående i rom som fortsatt ikke er rehabilitert. Arbeider er utført av West elektro AS og Havneraas elektro AS

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er i perioden 2008-2017 utført arbeid på EL-anlegg. Nytt sikringsskap, nytt inntak og nytt innvendig anlegg i deler av huset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder anbefales en utvidet el-kontroll av el-tilsynet.

Generell kommentar

På grunn av alder anbefales det kontroll av det lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn utgjøres antatt av fjell og steinsatte masser. Eldre konstruksjon/ringmur i naturstein direkte på terreng.

Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering. Bygningen har antatt eldre drenering, erfaringsmessig bestående av selvdrenerende masser/steinsetting. Det kunne ikke observeres utvendig fuktsikring. Kryperom med fjell/løsmasser i dagen. Fuktinnslag i krypkjeller er normalt for boliger fra denne tiden. Det antas at årstidenes variasjoner, store nedbørsmengder osv kan medføre variabel fukt. Det ble foretatt en visuell inspeksjon av krypkjeller kombinert med fuktsøk i overflater tilgjengelige steder på befaringsdagen. Synlig fuktskjolder på bakken mellom fjellet og støpt betonggulv. Ved tilfeldig stikktakning med enkel bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner i trevirke. Taknedløp er avsluttet i terreng. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og utsetter grunnmuren for større fuktbelastning enn normalt. Det anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmuren. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har naturlig aldrimessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Ut i fra byggeår er det trolig ikke etablert drenering rundt boligen. Generelt skal bygningsdeler og konstruksjoner være utført slik at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer. Kryperom bør sikres med god gjennomlufting og mot avdunsting fra grunnen. Opplysninger om drenering er antakelser, det er ingen kontrollmulighet av drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- 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.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført som tørrmurt naturstein, med noe betong. Innvendige vegger i kryperom i naturstein.

Fra egenerklæring: Huset er fra 1899 og har både setningsskader og skjevheter av eldre dato.

På synlige deler av grunnmuren utvendig over terrengnivå ble det ikke registrert tegn til skader som vurderes til å være av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen.

Krypkjeller har fjell i dagen/stedlige masser og støpt betong.

Understøtter er opplagret

direkte på grunn/stein.

Det ble ikke observert ventiler i ringmur. Erfaringsmessig er

krypekjellere utsatt for høy

luftfuktighet og luftfuktigheten varierer mye gjennom året.

Kryperom bør sikres med god gjennomlufting og mot avdunsting fra grunnen. Som et

forebyggende tiltak anbefales det jevnlig inspeksjon av arealet, da det erfaringsmessig er

høy skadefrekvens på krypareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke observert ventiler i ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig inspeksjon av arealet, da det erfaringsmessig er høy skadefrekvens på krypareal.

Terrengforhold

Relativt flatt terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

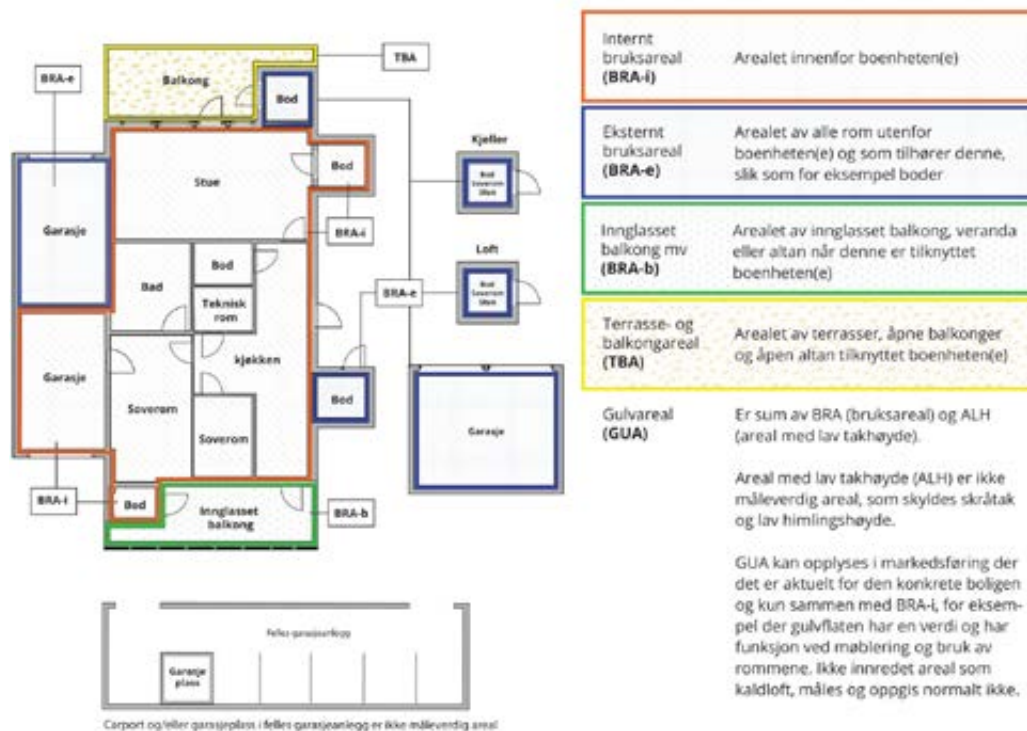
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	61			61		21	82
Etasje 2	91			91			91
Etasje 1	92			92			92
Kjeller							
SUM	244					21	265
SUM BRA	244						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, tidligere bad, bod, trapperom		
Etasje 2	Gang m/trapp, gang/garderobe, soverom, soverom 2, stue, tidligere kjøkken		
Etasje 1	Hall, kjøkken, spisestue, stue, stue 2, stue 3, bod, bad, vaskerom		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eiendommen er registrert som Tomannsbolig (horisontaldelt), benyttes som enebolig.

Anbefaler nærmere undersøkelser om det foreligger søknader eller om det er meldt inn stønadsberettiget tiltak i forbindelse med tiltak som er utført på eiendommen / Boligen.

Anbefaler nærmere undersøkelser med plan og bygningsetaten om det foreligger nødvendige godkjenninger som brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Viser til egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Dag Egil Strupstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	8	193		0	911.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dikselveien 4

Hjemmelshaver

Hjelseth Bjørn, Skiphamn Lisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet i Vågen i Kristiansund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan R-230-Vågen datert 30.10.2001, formål spesialområde bevaringsverdig boligbebyggelse. Arealdelen av kommuneplan 2009-2020. Bestemmelser til plan se reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Flat og skrånende tomt som er pent opparbeidet med plen, blomsterbed, trær, markterasse, trapper i støpt betong. Gruset biloppstillingsplass mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Avklares av/med megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning/skisse			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV1166>

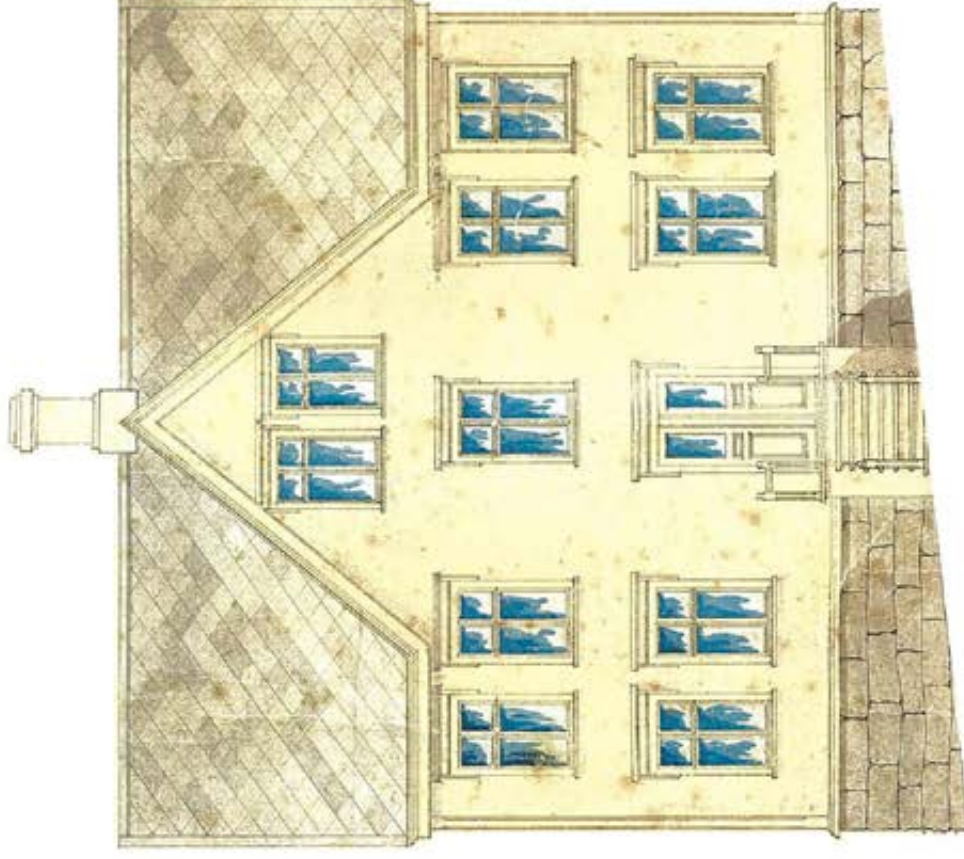
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









Sør

Lisa Skiphamn • Dikselveien 4. 6512 Kristiansund • Fasader

Målestokk : 1 : 100 Dato 20.05.08

Arkitektkompaniet AS. Tel: 71 56 60 50 Fax: 71 56 60 59 e-post: post@arkitektkompaniet.no





Lisa Skiphamn • Dikselveien 4. 6512 Kristiansund • Fasader

Målestokk : 1 : 100 Dato 10.06.08

Arkitektkompaniet AS, Tel: 71 56 60 50 Fax: 71 56 60 59 e-post: post@arkitektkompaniet.no



2

1. etg. Dov fas vakk.
1 + 2. etg. Fyrtår ut segs.



Plan 2 etg

Lisa Skiphamn • Dikselveien 4. 6512 Kristiansund • Skisseforslag til ny planløsning

Målestokk : 1 : 50

Dato 10.06.08

Arkitektkompaniet AS.

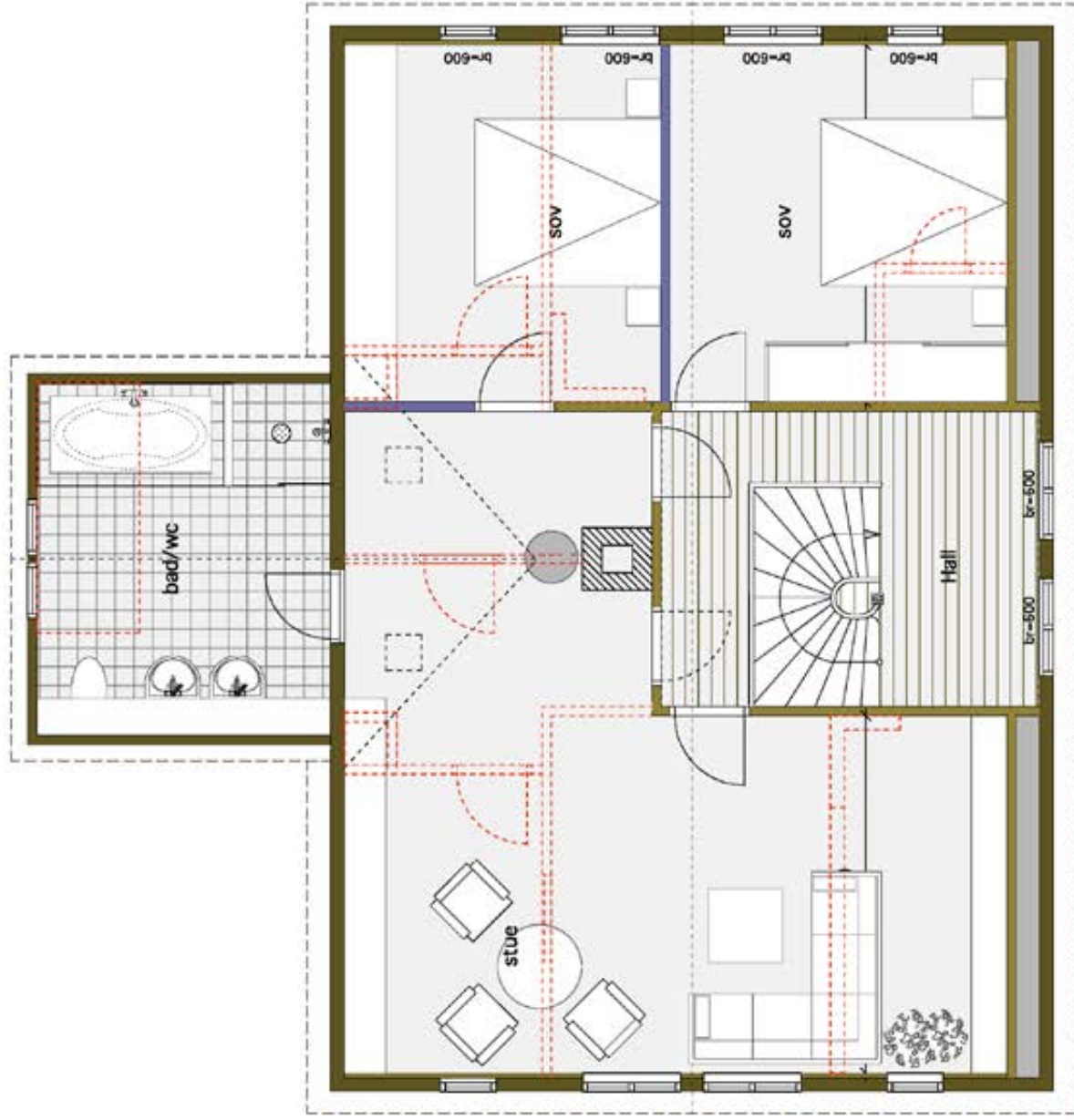
Tel: 71 56 60 50

Fax: 71 56 60 59

e-post: post@arkitektkompaniet.no



arkitektkompaniet.no



Plan 3 etg

Lisa Skiphamn • Dikselveien 4. 6512 Kristiansund • Skisseforslag til ny planløsning

Målestokk : 1: 50 Dato 10.06.08 Arkitektkompaniet AS. Tel: 71 56 60 50 Fax: 71 56 60 59 e-post: post@arkitektkompaniet.no



arkitektkompaniet.no



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Lisa Skiphamn
Dikselveien 4
6512 Kristiansund N

Administrativt vedtak
Delegerte saker Plan- og Bygningsrådet - nr. 2008/375

Vår ref
2008/2522-2

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
17.06.2008

DIKSELVEIEN 4 - Melding om oppføring av balkong, nye vinduer, utskifting av utvendig panel og retekking av tak

Saksopplysninger:

Melding mottatt 11.06.08 om oppføring av balkong, nye vinduer, utskifting utvendig panel og retekking tak. Vedlagt til søknaden følger gjenpart av nabovarsel, situasjonskart, plan- og fasadetegninger og sentral godkjenning av foretak.

Byggested: Dikselveien 4
Gårds- og bruksnr. 8/193
Tiltakshaver: Lisa Skiphamn

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes søknad om oppføring av balkong, nye vinduer, utskifting utvendig panel samt retekking/restaurering av skifertak på eiendommen Dikselveien 4 – 6512 Kristiansund. Det forutsettes at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningslov med forskrifter og for øvrig på slike vilkår:

Behandlingsgebyr: kr. 720,-
Innmåling: Kr. 774,-
Sum Kr. 1.494,-

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for utførelsen av byggearbeidene og for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.
- Tiltaket kan igangsettes når vedlagte regning på gebyr er betalt.
- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslov § 96.

Bygningssjefen

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund
E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor
Kongens Plass 1
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00
Telefaks
71 57 40 35

Bank
6365.05.66.66000
Org.nr
NO 991 891 919



Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har søkt i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Bygningssjefen i Kristiansund

Gunnar Odden

Gunnar Aune



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

Administrativt vedtak
Plan- og Bygningsrådet - nr. 2011/77

Lisa Skiphamn
Dikselveien 4
6512 KRISTIANSUND N

Vår ref
2008/2522-6

Saksbehandler
Gunnar Aune

Dato
08.02.2011

DIKSELVEIEN 4 - ENDRING AV TIDLIGERE TILLATELSE - FASADEENDRING

TILTAKSHAVER : LISA SKIPHAMN

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad mottatt 22.11.2010 om endring av tidligere tillatelse. Vedlagt til søknaden fulgte tegninger, bilder, situasjonskart og gjenpart av nabovarsel.

Det søkes om endring av fasade på nord-østlig side med gjenkledning av døråpning og flytting av yttervegg.

Bruksareal (BRA) +2 m²

Plangrunnlag

Eiendommen ligger innenfor spesialområde bevaring reguleringsplan for "Vågen", stadfestet 30.10.2001.

Utgangspunktet for sakens behandling etter plan- og bygningsloven - og i samsvar med lovens intensjon - er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes dersom ikke vesentlige forhold taler imot dette. Med vesentlige forhold i denne forbindelse henvises til bestemmelser i lov og regelverk. Hva som må anses som vesentlig tilligger i stor grad bygningsmyndighetens skjønn og i hvilken grad tiltaket måtte være påregnelig i forhold til lov og regelverk.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningslovens § 29-2 stiller krav om at tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Dette er en skjønnsmessig vurdering som skal bygge på objektive, faglige kriterier som volum, dimensjoner, formuttrykk og materialbruk.



Søknad ble oversendt Fylkeskonservatoren i Møre og Romsdal for uttalelser, brev av 09.12.2010.

I uttalelse fra Fylkeskonservatoren i brev av 07.01.2011 heter det blant annet:

Dersom endringane blir utført slik det er omtala i dette skrivet, har eg ikkje merknader til at Kristiansund kommune godkjenner tiltaket. Det er viktig at det nye fasadefeltet får same type kledning som resten av ytteveggen, at omramming av vindauge blir som tidlegare og at den nye ytterdøra beheld "overlyset" og får eit dørblad med sveitserstil-form.

I henhold til delegert myndighet til bygningssjefen gjøres slikt

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 godkjennes søknad om fasadeendring, under forutsetning av at fylkeskonservatorens forslag blir fulgt i Dikselveien 4 – 6512 Kristiansund N.

Behandlingsgebyr kr. 786,-

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at søknaden er sendt kommunen, faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslov § 21-9.
- Gebyr for saken behandling skal være betalt før arbeider igangsettes.
- Tiltakshaver kan selv forestå utførelse av byggearbeidene og er ansvarlig for at disse utføres i samsvar med gjeldende lov og regelverk.

Viser for øvrig til fylkeskonservatorens uttalelser.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen underretning om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen må være grunngitt og skal sendes skriftlig til Kristiansund kommune v/Bygningssjefen.

Plan- og bygningssjef

Geir Aakvik

Gunnar Aune
saksbehandler



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

CEMENTPRODUKT AS
Vågneset 18
6030 LANGEVÅG

Att. Birte Marie Mikalsen

**Plan og Byggesak
Administrativt vedtak nr. 2017/118**

Vår ref.
2017/364-4

Saksbehandler
Robert Ugelstad

Dato
09.03.2017

DIKSELVEIEN 4 - Tillatelse til rehabilitering av skorstein

Tiltakshaver: Bjørn Hjelseth og Lisa Skiphamn

Ansvarlig søker: Cementprodukt AS

VEDTAK:

Etter plan- og bygningslovens § 20-3 gis tillatelse til rehabilitering av skorstein i Dikselveien 4 (G.nr.8 B.nr.193). Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

Tiltaket skal tilfredsstillende krav gitt i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Saksopplysninger

Søknad om rehabilitering av skorstein er mottatt den 5.1.2016. Vedlagt søknaden fulgte erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan. Vi beklager å ha sendt brev om at søknaden returneres, dette var pga. en feiltagelse og vi ber dem se bort fra dette brevet.

Ansvar

Ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende for det omsøkte tiltaket må oppfylle kvalifikasjonskravene i h.h.t. Forskrift om byggesak (SAK10).

Plan og Byggesak

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
postmottak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Kristiansund Servicekontor

Langveien 19
www.kristiansund.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Alle som erklærer ansvarsrett skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvarsrett er erklært (Ansvarlig søker skal alltid sørge for at det foreligger oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket).

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdigstilt skal søknad om ferdigattest sendes bygningsmyndigheten. Det må foreligge gjennomføringsplan og bekreftelse på at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

(FDV = Forvaltning/Drift/Vedlikehold)

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen sendes Kristiansund kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når dette brevet kom ble mottatt.

Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ulla-Britt Nyborg
Fagleder byggesak

Robert Ugelstad
Saksbehandler

Faktura ettersendes

1 DIKSELVEIEN 4 - Orientering om gebyr



Utvalgsriterier for rapporten

Bestående bygg: Ja Utgatte bygg: Nei
Bygninger: Ja Bygningsendringer: Ja Fredede bygninger: Alle
Bygningsnr: Løpenr:
Bygningstyper:

Adresse

Adressekode: Adressenavn: Nr: Bokstav: Uten bokstav: Alle
Bruksenhetsnr: Tilleggsnavn:

Matrikkelenhet

Gnr: 8 Bnr: 193 Fnr: Snr:

Hjemmelshaver/Kontaktperson

Fødsels- eller org.nr:
Etternavn: Fornavn:

Bygningsstatus

Nåværende:
Tidligere: til:
I periode fra:

Søkevindu

Øst: Nord:
Øst: Nord:

Subrapporter

Etasjer: Ja Bruksenheter: Ja Tiltakshavere: Ja
Kontaktpersoner: Ja Hjemmelshavere: Ja Kulturminner: Ja



Bygningsnr	Løpenr	Endringskode	Bygningsstatus	Bygningstype	Antall		Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
					boenhete	Antall	Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
12 625 936			Tatt i bruk	249 Annen	0	0	0	98	0	98	0	0
			Datoer: Rammetilattelse	Igangsettingstill. Midl. brukstillat. Ferdigattest	Tatt i bruk	15.06.1920	Utgått/ revet		Nord	6999363	Øst	Bebygd areal

----- Sefrak-id -----
1505 25 23

Etasjeplan	Etasje	Antall boenheter	Bruksareal		Totalt		Bruttoareal	
			Bolig	Annet	Bolig	Annet	Bolig	Annet
Hovedetasje	1	0	0.0	98.0	98.0	0.0	0.0	0.0
Bruksenhet	Type	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgan	Ant. bad	Ant. WC	Adresse	Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	0		1505 - 8/193

Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans:	Rolle	Status	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			130269	HJELSETH BJØRN		MEIERIVEGEN 8 6690 AURE	1 / 2
Hjemmelshaver			080374	SKIPHAMN LISA		MEIERIVEGEN 8 6690 AURE	1 / 2



KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 8

Bnr: 193

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Dikselveien 4, 6512 KRISTIANSUND N

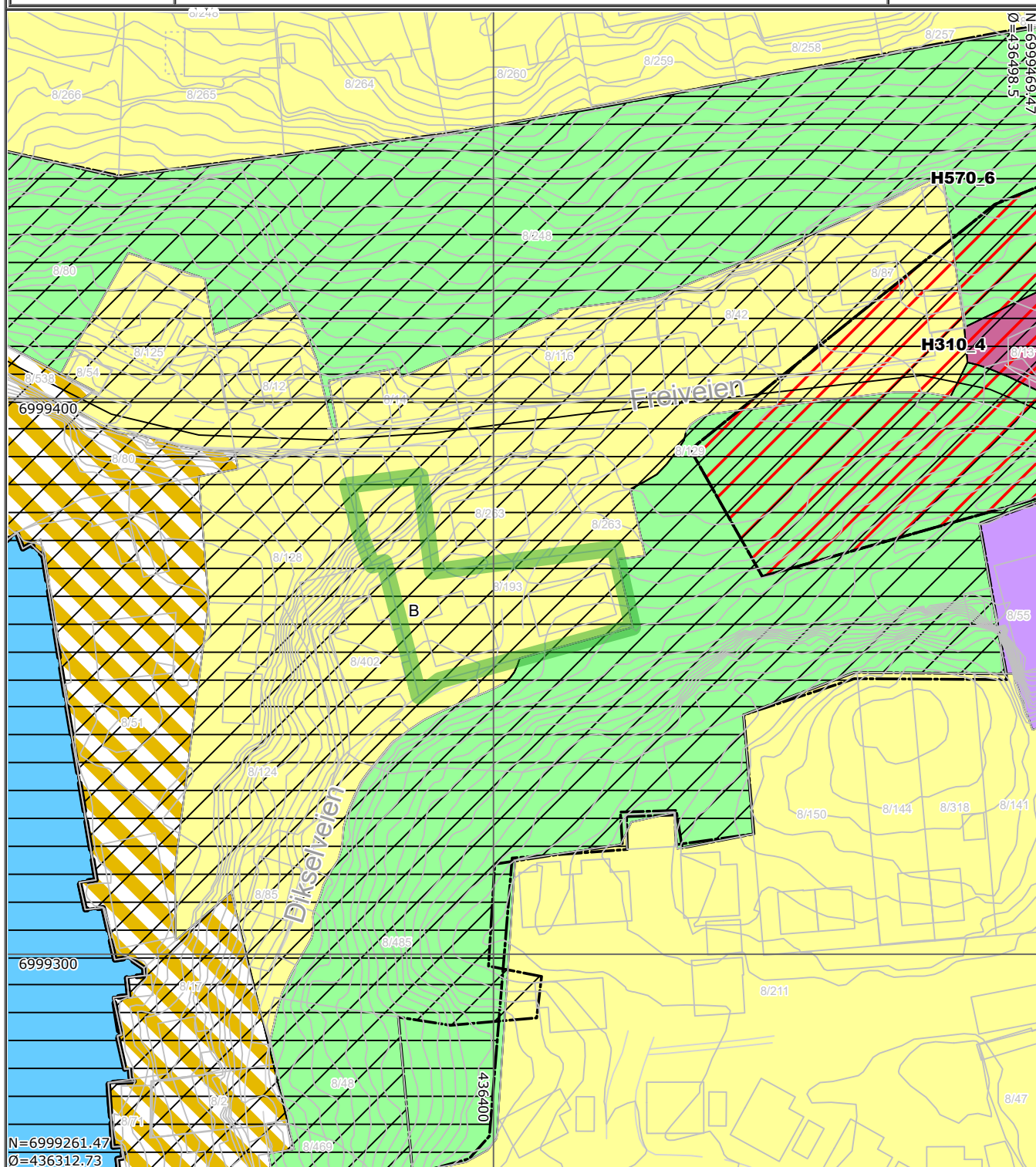
Hj.haver/Fester:



**KRISTIANSUND
KOMMUNE**

Dato: 20/11-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



KRISTIANSUND KOMMUNE

Tegnforklaring

 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Kvikkleire
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Næringsvirksbebyggelse - Nåværende
 Grav- og urnelund - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
 Friområde - Nåværende	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
 Ferdsel - Nåværende	

Nabolagsprofil

Dikselveien 4 - Nabolaget Stortua - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Goma	8 min 
Totalt 9 ulike linjer	0.7 km
 Kristiansund Kvernberget	13 min 

Skoler

Folkeparken skole (1-7 kl.) 344 elever, 27 klasser	14 min  1.2 km
Allanengen skole (1-7 kl.) 217 elever, 17 klasser	22 min  1.9 km
Nordlandet barneskole (1-7 kl.) 168 elever, 11 klasser	24 min  1.9 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 24 klasser	19 min  1.6 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 24 klasser	20 min  1.7 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	17 min  1.4 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	18 min  1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

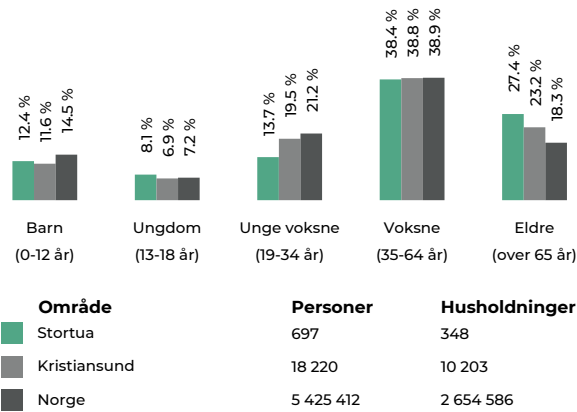
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kristiansund idrettsbarnehage (0-5 år) 97 barn	14 min  1.2 km
Atlantis naturbarnehage (0-5 år) 76 barn	15 min  1.3 km
Nordlandet barnehage (1-5 år) 100 barn	23 min  1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Stortua	9 min 
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Bunnpris Marokko	15 min 



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 88/100

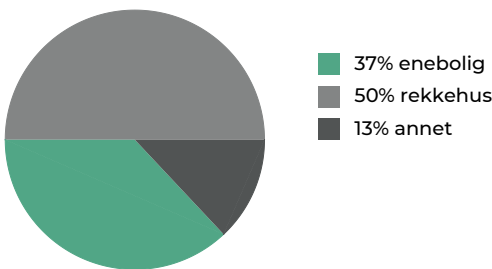
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Goma aktivitetshus	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km
⚽ Stortua Ballbinge	11 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🏊 Actic Atlanterhavsbadet	14 min 🚶
🏊 Family Sports Club Midtbyen	5 min 🚶

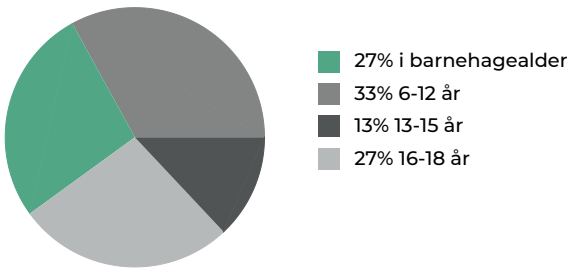
Boligmasse



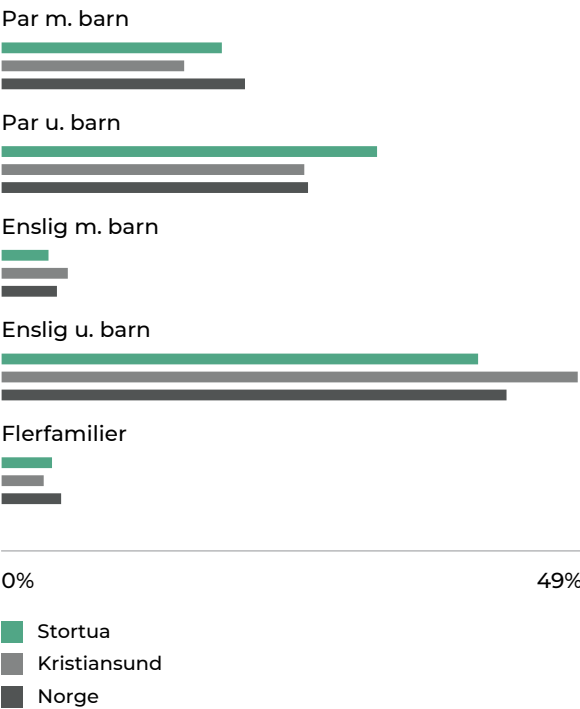
Varer/Tjenester

📺 ALTI Storkaia	4 min 🚶
🏪 Apotek 1 Storkaia	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

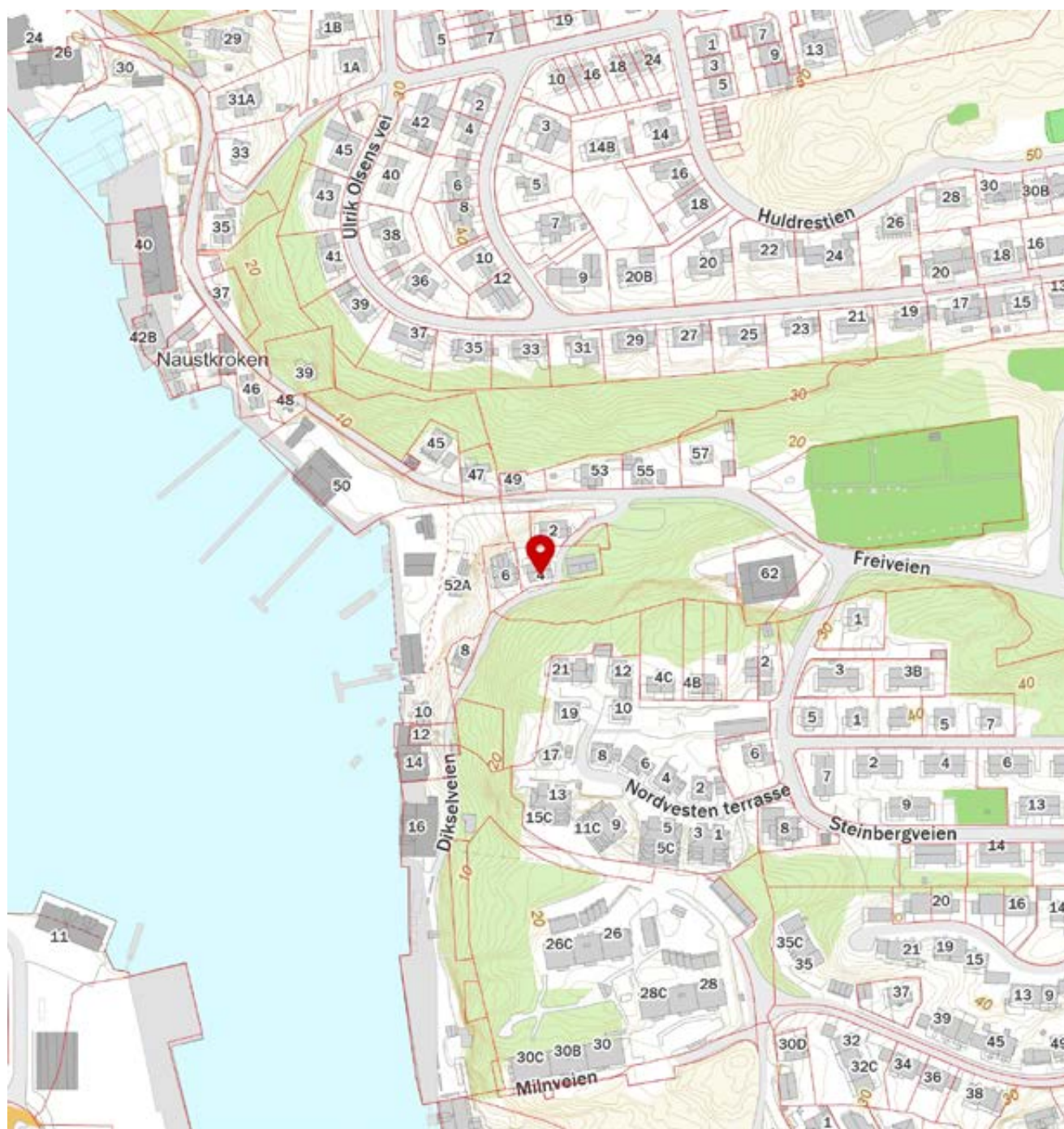
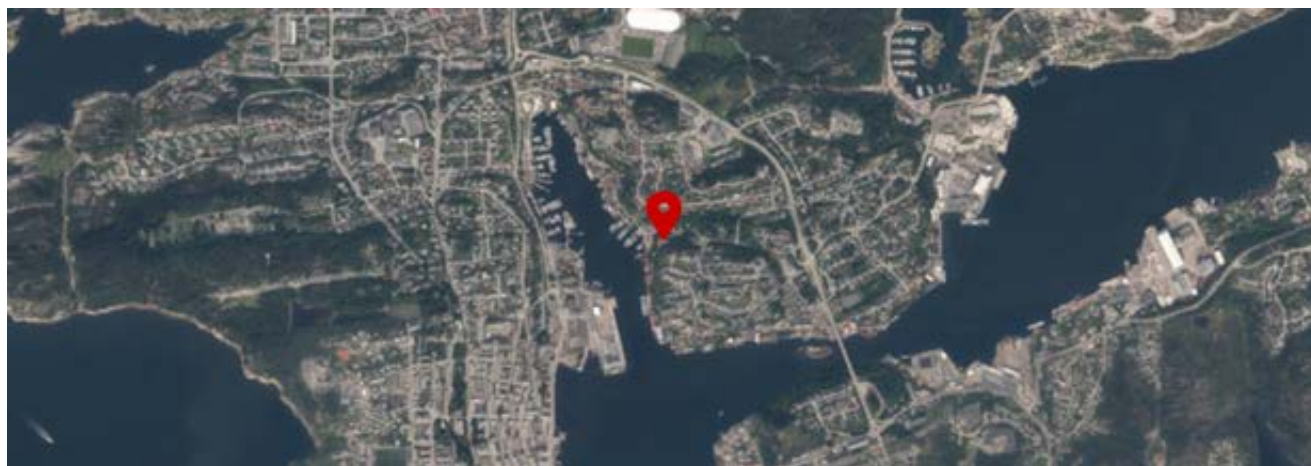


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

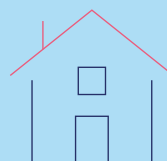
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0428/25

Adresse: Dikselveien 4, 6512 KRISTIANSUND N, gnr. 8, bnr.
193 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Stig Flemmen

Tlf: 92806215

Epost: stig@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/