



aktiv.

Huldrestien 30B, 6511 KRISTIANSUND N

**Moderne enebolig, med flott  
beliggenhet og utsikt over  
havnebassenget!**



Eiendomsmegler

## Erik Ulseth

**Mobil** 993 17 191

**E-post** erik.ulseth@aktiv.no

### Aktiv Kristiansund

Nedre Enggate 5-7, 6509 KRISTIANSUND N

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 16 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 906 600,-  
**Selger:** Rexo Invest AS konkursbo

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**P-rom/BRA** 102/109 kvm  
**Tomtstr.:** 272.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 8, bnr. 543  
**Oppdragsnr.:** 1601250006

# Moderne enebolig, med flott beliggenhet og utsikt over havnebassenget!

Velkommen til Huldrestien 30B! Enebolig som ligger fint til med kort vei til både Kristiansund sentrum og Løkkemyra og alt de har å by på av handel- og servicetilbud. Her kan man sikre seg en moderne bolig som er ferdigstilt på attraktive Stortua. Boligen ligger sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Boligen har en gjennomgående meget bra standard. Det er mange fordeler med ny bolig: Alt er nytt og dagens krav til isolasjon og ventilasjon gjør at man har mindre behov for oppvarming og det gir lavere energikostnader. Du har nybygg garanti på boligen i 5 år og betaler dokumentavgift av kun tomteverdi.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 109kvm

P-rom 102kvm

### Arealbeskrivelse

Huldrestien 30B

Bruksareal

1. etasje: 54 kvm Hall, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

2. etasje: 55 kvm Gang/trapp, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og walk-in-closet.

Primærrom

1. etasje: 47 kvm Hall, bad, vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: 55 kvm Gang/trapp, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og walk-in-closet.

Sekundærrom

1. etasje: 7 kvm Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligens areal er beregnet fra byggeplantegninger og det kan forekomme mindre avvik.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

272.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Området mot vei og på oppstillingsplass leveres ferdig asfaltet. Uteområder i front av boligen planeres med stedlige jordmasser.

### Beliggenhet

Boligen ligger fritt og høyt i terrenget og er orientert mot syd. Attraktivt og barnevennlig område på Stortua med gangavstand til skoler, barnehager, butikk og idrettsanlegg. Flotte fri- og turområder i Folkeparken som er like i nærheten. Kort vei til bysentrum med alle fasiliteter.

### Adkomst

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Kristiansund Idrettsbarnehage 0.9 km

Røsslyngveien barnehage 1 km

Atlantis barnehage 2 km

Gomalandet skole 1 km

Dalabrekka skole 1.3 km

Atlanten ungdomsskole 1.5 km

Atlanten videregående skole 1.2 km

Kristiansund videregående skole 1.9 km

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Kristiansund kommune, tlf. 71 57 40 00 for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Røsslyngveien 7 min. gange. Totalt 8 ulike linjer 0.6 km.

### **Byggemåte**

- Søylor og dekorelementer -

Boligen har sitt særegne og genuine uttrykk. Noen elementer som er med på å danne dette uttrykket er blant annet søylor og andre detaljer.

Standard søylor på denne boligen er glatte søylor, leveres impregnerert ubehandlet i dimensjon 115x115, 140x130 og 140x300 mm. Disse skal ikke overmales før det har gått 1 år.

- Utvendig kledning -

Alle produkter et hus består av, er med på å gi huset et uttrykk, en stil. Panelet – husets innpakning – er intet unntak. Også dette elementet har vi vurdert nøye. På denne boligen leveres det stående kledning, med mellomstrøk farge dempet sort.

- Ytterdører og dørvidere -

En ytterdør må tåle mye, og krever god kvalitet og solide materialer. Jømna Brug har produsert norske kvalitetsdører i nær 100 år, og derfor valgte vi dem til å produsere våre ytterdører. Dørene er spesialdesignet kun for BoligPartner sine hus, og hver husserie har fått sin dør. Noen har vindu, andre ikke, Moderne serien har en ytterdør med 3 vindu. Vi leverer døren med fargetilpassning Pepper grå.

Dørvidere Copenhagen. Standard dørvidere på ytterdør og boddør i alle husserier.

Dørviderne på våre innvendige dører skal tåle lang tids bruk og må derfor være i et design og god kvalitet. Våre dørvidere leveres standard for alle husserier som

forkrommet, men mange varianter kan fås som tilvalg.

- Takstein og taktekking -

Taket kalles ofte husets femte fasade, og er viktig for helhetsinntrykket til huset ditt. BoligPartners hus leveres med takstein fra kvalitetsleverandøren Benders. Takstein fra Benders finnes i mange varianter, og i en rekke farger. Som standard har vi valgt Benders Palema struktur som har en ru overflate som blant annet gjør at snøen ikke sklir så lett av taket. På denne boligen leveres i fargen sort.

- Vinduer -

BoligPartner sine hus har lavenergivinduer av god kvalitet og med flott design. Et lavenergivindu reduserer kaldras, kald trekk og isolerer meget godt. Vinduene fra Norgesvinduet impregneres ikke med kjemiske stoffer som er skadelig for miljøet. Vinduer leveres fabrikkmalt i hvit som standard. Innvendig leveres utføringer i fabrikkmalt hvit MDF. Åpningsbare vinduer kan vendes 180 grader for å forenkle rengjøring. Vannbrettbord over og under vindu leveres i impregnert ubehandlet materiale. Vinduene leveres med fargetilpassning Dempet sort.

- Balkonger / rekkverk -

Et rekkverk skal selvfølgelig hindre eventuelle ulykker, men i tillegg er rekkverket også med på å gi huset dets totale uttrykk. Hver husserie har fått et spesialtilpasset rekkverk som er med på å løfte frem særpreget i arkitekturen til hver husserie. Her har vi valgt rekkverk i stål.

- Terrassedør -

Terrassedøren tar deg med ut i hagen din, eller til din terrasse. Den skal passe til huset og vinduene dine, samtidig som den skal være funksjonell og sikker. Hver av våre husserier har sitt eget uttrykk, og derfor har vi funnet frem til terrassedører som matcher de ulike seriene. Felles for de alle er god kvalitet. Standardfargen er fabrikkmalt hvit. Innvendig leveres utføringer i fabrikkmalt hvit MDF som standard. Leverandøren av terrassedører er Norgesvinduet. Noen modeller leveres med skyvedør, dersom det er skyvedør er dette vis på tegning. Dørene leveres i fargen dempet sort.

- Taknedløp -

Takrennene gjør en viktig oppgave for huset ditt – nemlig å lede vannet vekk og dit det skal. Med det norske høst- og vinterklimaet kan det bli store belastninger for takrennene her til lands. Vi har Isola takrenner som tåler det tøffe norske været og som er dimensjonert til å ta unna nedbør. I tillegg er de lagd for å vare lenge. På denne boligen leveres den i fargen sort.

- Innvendige dører -

Våre standarddører er solide fyllingsdører fra Kloppen Trevare, som har produsert i over 30 år. Dørene leveres ikke med plathengsler, men med solide løftehengsler i stål som tåler å bli brukt i år etter år. Stilen på dørene varierer fra husserie til husserie – fra en

klassisk og nostalgisk stil, til et mer minimalistisk uttrykk. Alle dører leveres standard som fabrikkmalt hvit. Valgt dør på denne boligen er av typen Visjon.

- Himling -

Leveres med ferdig sparklet gipstak.

- Fliser -

Fliser til bad og vaskerom leveres av Glade serien. Disse flisene er laget av en kombinasjon av kalkstein og sement. Fargen flisene kommer i er delikate og tidløse.

- Gulv -

Som med alt annet er også gulvet en viktig del av ditt hjem. Gulvet som blir lagt er Golvabia Maxwear Ek dusk.

<https://www.golvabia.no/vinylgulv/produkt/maxwear/ek-dusk/>. Et kvalitetsgulv med behagelig komfort, slitestyrke og er støydempende.

- Gulv-, vegg- og taklister -

En list blir gjerne sett på som prikken over i-en. Derfor har vi valgt Kværner Industrier som har markedets største utvalg på lister til å være vår leverandør. Alle listene leveres i furu og standard er fabrikkmalt farge hvit.

- Innvendige vegger -

Denne boligen blir levert med gipsvegger ferdig malt i en moderne slett utførelse og våtrom leveres med våtromsplater fra Fibo Trespo.

- Kjøkken -

Kjøkkenpakke leveres fra vår samarbeidspartner Sigdal.

- Baderom -

Badet leveres med dobbelvask og innredning fra Varme og Bad av typen Eli, samt dusjvegger i glass fra Vikingbad.

- Trapper fra Stryntrappa og Hestnæs -

Trappene er møbelet som frakter deg mellom etasjene i et hus. Vi har valgt to solide samarbeidspartnere som produserer i en harmonisk balanse mellom moderne teknologi og tradisjonelt håndverk. Standardtrapp i Moderne-serien: Vanger, stolper og håndløper i fabrikkmalt hvit og stålspiler. Trinn leveres i lakkert laminert eik med barnesikring.

- Ventilasjonsanlegg -

Om du er opptatt av et godt innneklima kan vi betrygge deg med at alle husmodellene blir levert med balansert ventilasjonsanlegg fra kvalitetsleverandøren Systemair. Et balansert ventilasjonsanlegg tilfører tempererte og filtrert friskluft inn i oppholdsrommene i huset ditt. I tillegg er det energieffektivt, noe som er viktig for både

miljøet og økonomien. Antall sugekontakter tilpasses husets størrelse og antall etasjer og anlegget leveres med SAVEair touch Panel. Her kan du enkelt endre innstillinger. Oppkobling via egen app muliggjør styring fra nettbrett eller smart-telefon.

**- Pipe og Ildsted -**

Komplett pipe og ildsted leveres av Schiedel av typer Sirius 1. Design og innovativ teknologi i ypperste klasse. Stort glass i front, innovative design og flere tilkoblingsmuligheter.

**- Elektro leveranse -**

Oppgradert el-installasjon med sort utførelse. Installasjon inneholder punkt og leveranse i henhold til krav i NEK 400:2018 + oppgraderinger. Fra tilknytningsskapet til stikkontakter og brytere. Boligen leveres med egen lyspakke for utvendige belysning og innvendige spotter. Se spesifikasjon.

**- Rørlegger leveranse -**

Materialer og utstyr leveres av anerkjente leverandører, og arbeidet utføres fagmessig av lokale rørleggere. På denne boligen leveres armaturer fra Oras, Apollo dusjgarnityrer, vegghengte toaletter og dusjvegger i glass fra Viking Bad. Innredninger på bad leveres av typen Viking Bad i serien ELI. Bereder av typen Oso Saga 2001. På vaskerom leveres utslagsvask og nødvendige koblinger til vaskemaskin og avløp. Se vedlagt spesifikasjon.

**Informasjon**

Produktarket beskriver vår grunnpakke i henhold til standard leveransebeskrivelse. Det er mulighet til å endre både eksteriør og interiør etter kundens egne behov og ønsker. Det tas forbehold om at grunnpakken kan være endret eller oppgradert i tilbudet.

**Innhold**

Underetasje: Hall, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Hovedplan: Gang/trapp, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og walk-in-closet.

**Standard**

Gulv: Golvabia Maxwear Ek dusk. Våtrom leveres med Glade fliser.

Vegger: Gipsvegger ferdig malt i en moderne slett utførelse og våtrom leveres med våtromsplater fra Fibo Trespo.

Himling: Leveres med ferdig sparklet gipstak.

**Hvitevarer**

Hvitevarepakke fra Elektrolux.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber er lagt fram til boligen.



**Parkering**

Parkering på egen tomt.

**Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Avvik og feil kan forekomme.

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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann og megler har ikke kontrollmålt boligen.

## Energi

**Oppvarming**

Balansert ventilasjonsanlegg fra kvalitetsleverandøren Systemair, vedovn på stue (ettermonteres) og varmekabler i vaskerom og på bad.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Det er selger/ utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A-G. dersom utbygger/ selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 890 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

**Info formuesverdi**

Likningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller

sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/boligeiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/>

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 8, bruksnummer 543 i Kristiansund kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger har ansvaret for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen senest ved kjøpers overtagelse av eiendommen.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Tilknyttet offentlig vei.

Vann/avløp: Private stikkledninger til offentlig nett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i regulert område.

Formål: Bolig

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 01.12.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

15 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

16 600 (Omkostninger totalt)

31 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

34 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 906 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 921 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 924 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 16 600

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris provisjon tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

15 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 000 Utlegg fotograf

Totalt kr: 90 700

### **Oppdragsansvarlig**

Erik Ulseth

Eiendomsmegler

erik.ulseth@aktiv.no

Tlf: 993 17 191

John Erik Klinge

Eiendomsmegler

john.erik.klinge@aktiv.no

Tlf: 470 20 360

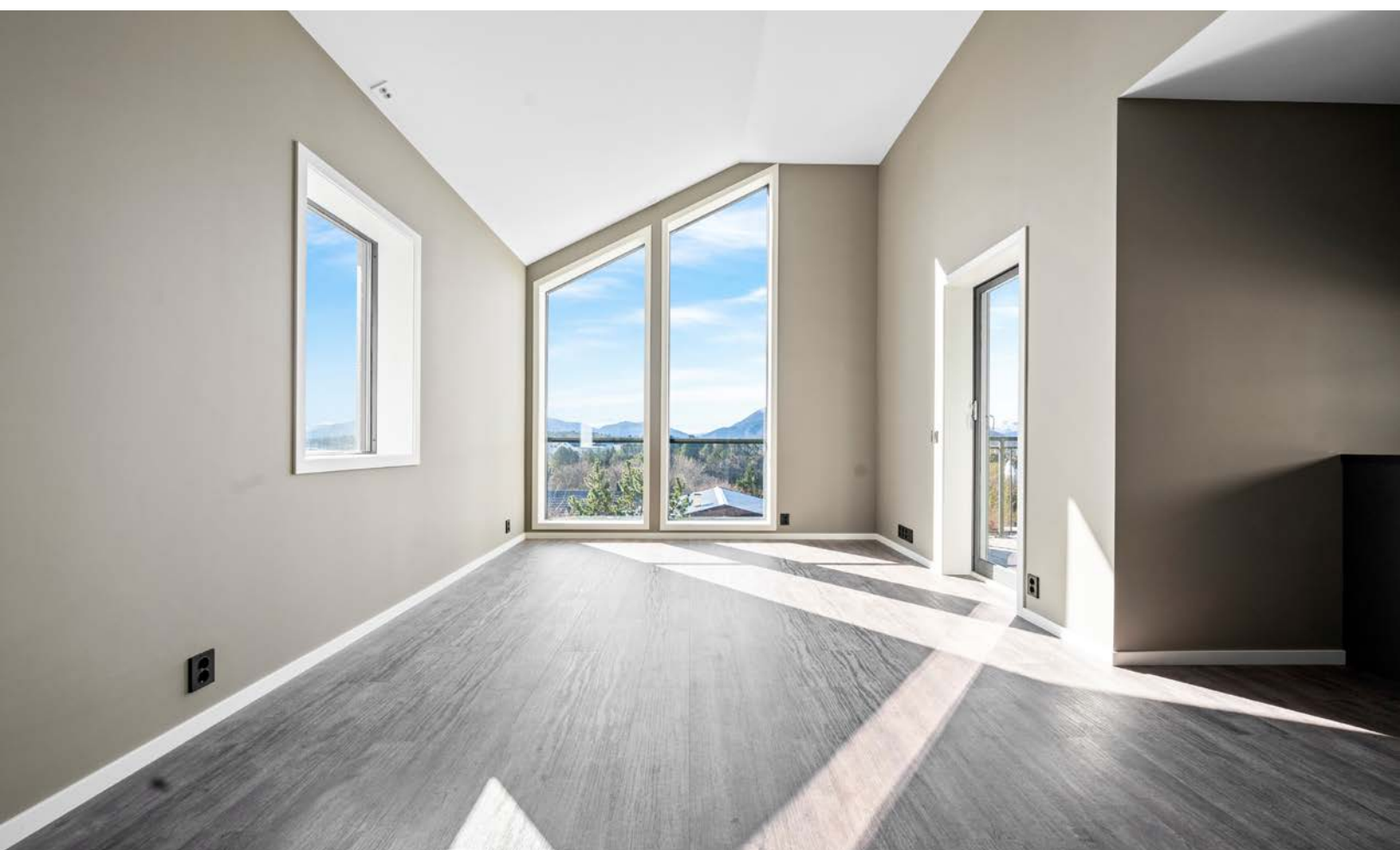
Aktiv Nordvest AS, Nedre Enggate 5-7

6509 KRISTIANSUND N

### **Salgsoppgavedato**

27.01.2025

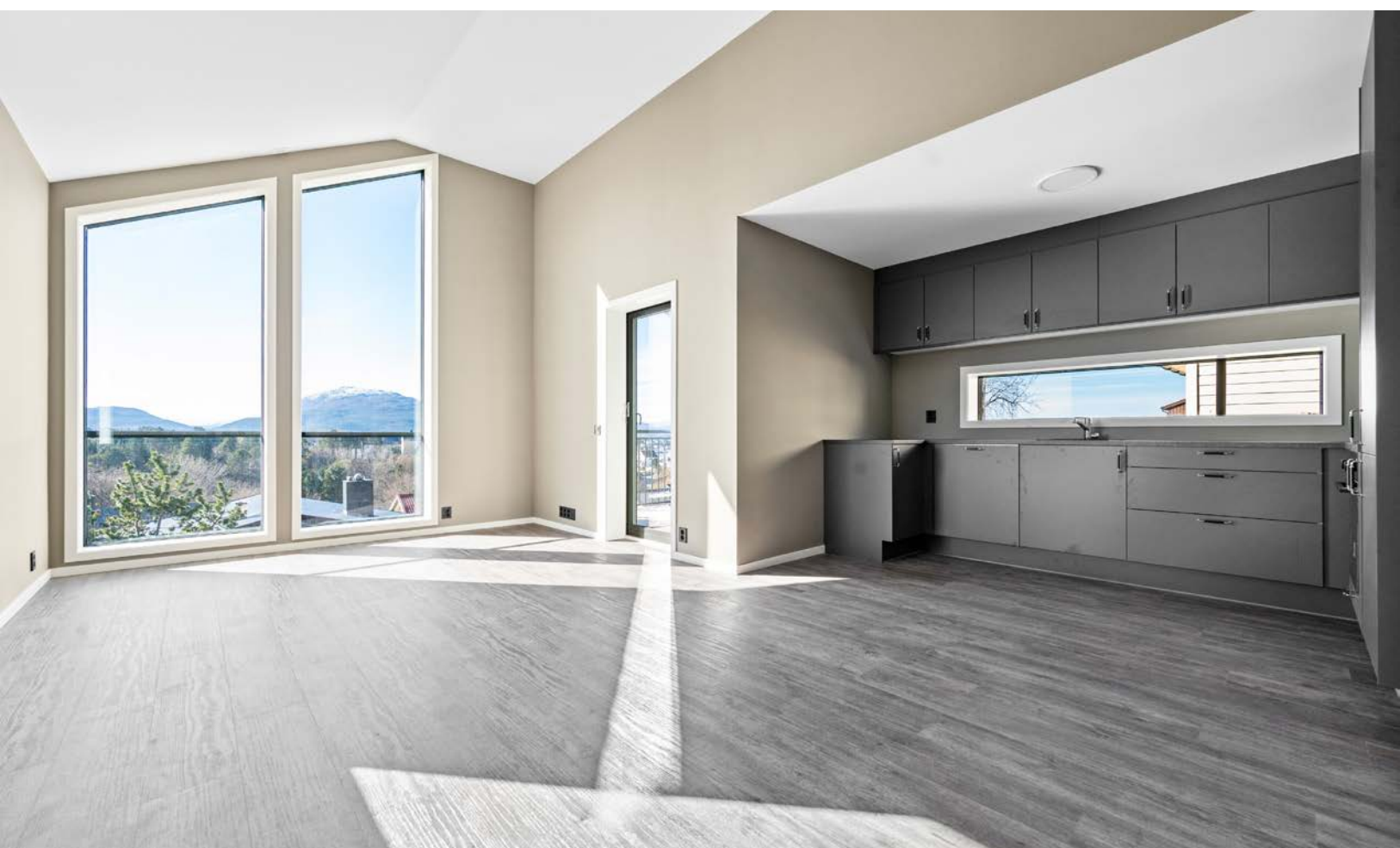




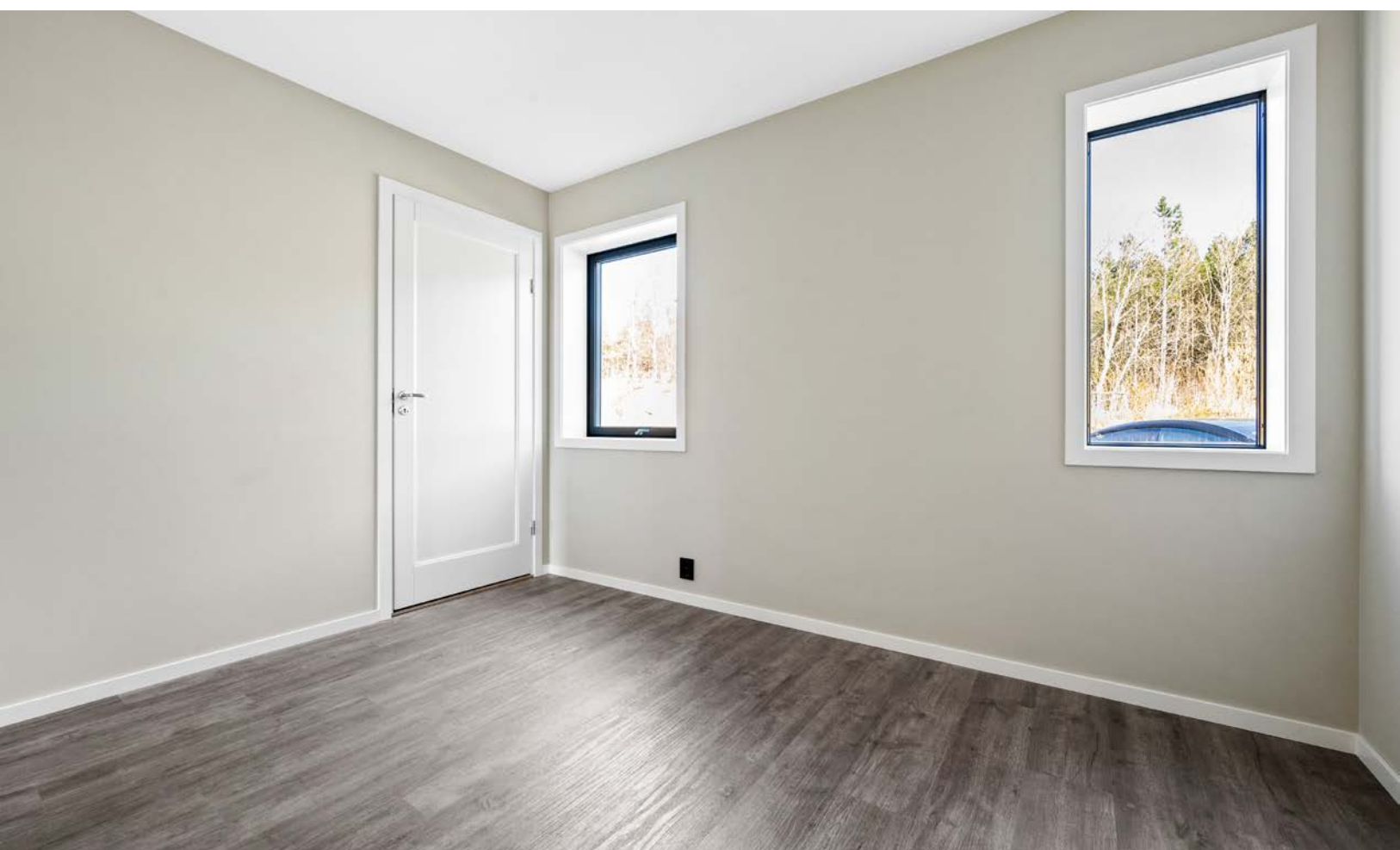














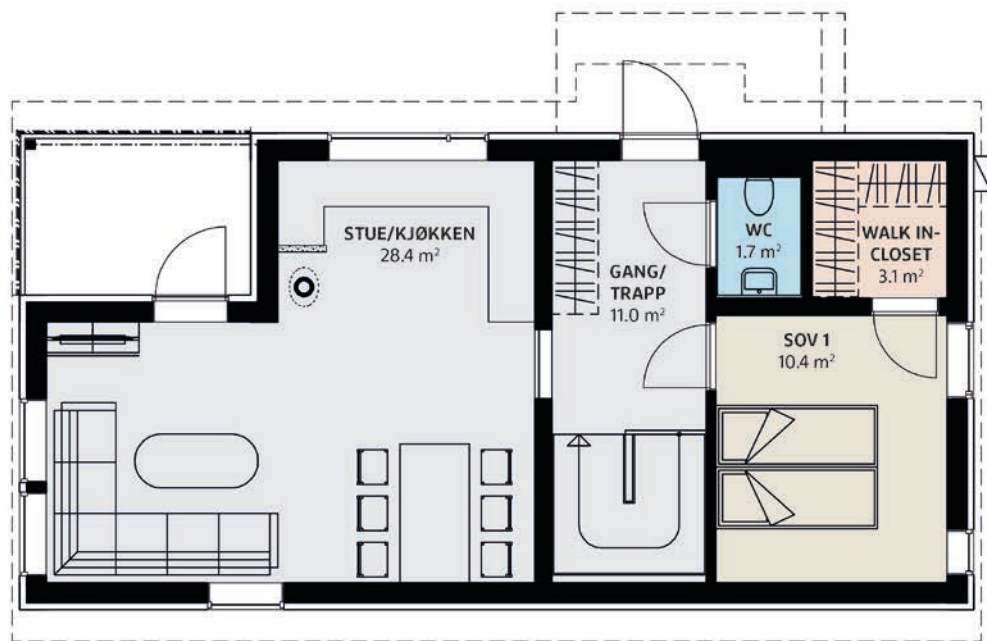


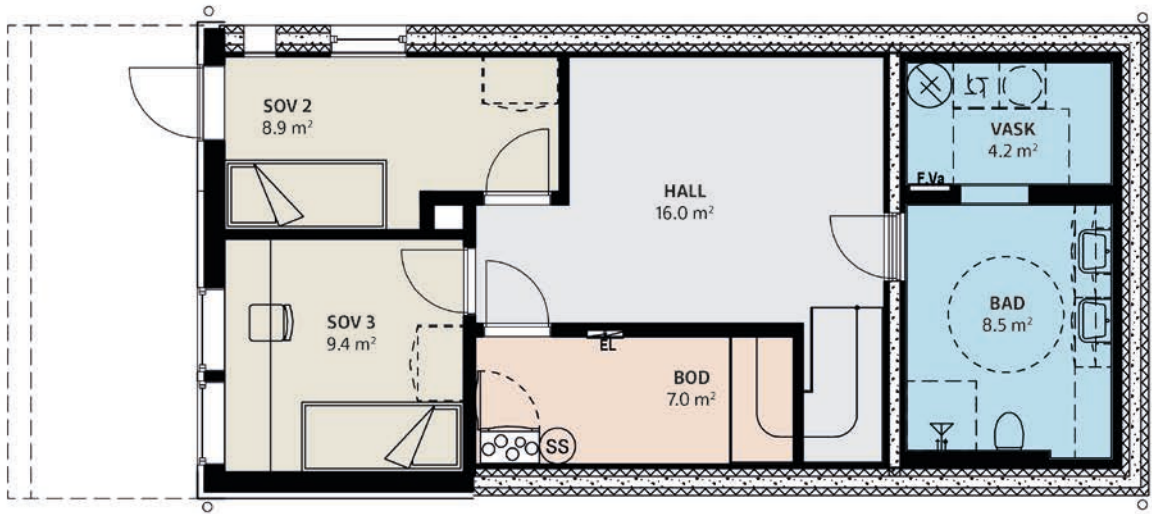


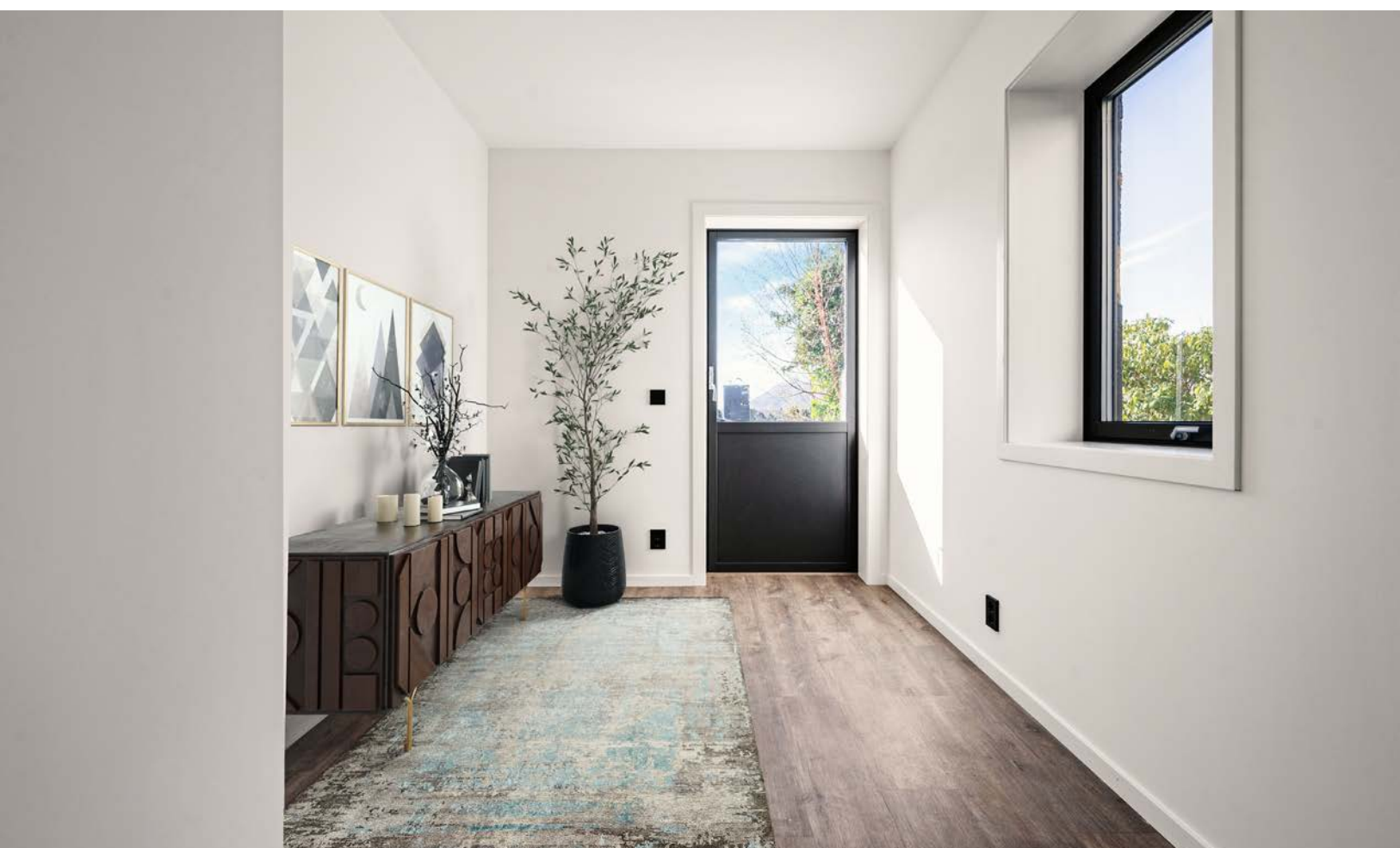












# Vedlegg

## Huldrestien 30b - Signatur



### Søyler og dekorelementer

Boligen har sitt særegne og genuine uttrykk. Noen elementer som er med på å danne dette uttrykket er blant annet søyler og andre detaljer. Standard søyler på denne boligen er glatte søyler, leveres impregnert ubehandlet i dimensjon 115x115, 140x130 og 140x300 mm. Disse skal ikke overmales før det har gått 1 år.



### Utvendig kledning

Alle produkter et hus består av, er med på å gi huset et uttrykk, en stil. Panelet – husets innpakning – er intet unntak. Også dette elementet har vi vurdert nøye. På denne boligen leveres det stående kledning, med mellomstrøk farge dempet sort.



### Ytterdører og dørvidere

En ytterdør må tåle mye, og krever god kvalitet og solide materialer. Jømna Brug har produsert norske kvalitetsdører i nær 100 år, og derfor valgte vi dem til å produsere våre ytterdører. Dørene er spesialdesignet kun for BoligPartner sine hus, og hver husserie har fått sin dør. Noen har vindu, andre ikke, Moderne serien har en ytterdør med 3 vindu. Vi leverer døren med fargetilpassning Pepper grå.



### Dørvidere

#### Copenhagen

Standard dørvidere på ytterdør og boddør i alle husserier.



### Takstein og takteking

Taket kalles ofte husets femte fasade, og er viktig for helhetsinntrykket til huset ditt. BoligPartners hus leveres med takstein fra kvalitetsleverandøren Benders. Takstein fra Benders finnes i mange varianter, og i en rekke farger. Som standard har vi valgt Benders Palema struktur som har en ru overflate som blant annet gjør at snøen ikke sklir så lett av taket.

På denne boligen leveres i fargen sort.





#### Balkonger / rekkverk

Et rekkverk skal selvfølgelig hindre eventuelle ulykker, men i tillegg er rekkverket også med på å gi huset dets totale uttrykk. Hver husserie har fått et spesialtilpasset rekkverk som er med på å løfte frem særpreget i arkitekturen til hver husserie. Her har vi valgt rekkverk i stål.



#### Vinduer

BoligPartner sine hus har lavenergivinduer av god kvalitet og med flott design. Et lavenergivindu reduserer kaldras, kald trekk og isolerer meget godt. Vinduene fra Norgesvinduet impregneres ikke med kjemiske stoffer som er skadelig for miljøet. Vinduer leveres fabrikkmalt i hvit som standard. Innvendig leveres utføring i fabrikkmalt hvit MDF. Åpningsbare vinduer kan vendes 180 grader for å forenkle rengjøring. Vannbrettbord over og under vindu leveres i impregnert ubehandlet materiale. Vinduene leveres med fargetilpassning Dempet sort.



#### Terrassedør

Terrassedøren tar deg med ut i hagen din, eller til din terrasse. Den skal passe til huset og vinduene dine, samtidig som den skal være funksjonell og sikker. Hver av våre husserier har sitt eget uttrykk, og derfor har vi funnet frem til terrassedører som matcher de ulike seriene. Felles for de alle er god kvalitet. Standardfargen er fabrikkmalt hvit. Innvendig leveres utføring i fabrikkmalt hvit MDF som standard. Leverandøren av terrassedører er Norgesvinduet. Noen modeller leveres med skyvedør, dersom det er skyvedør er dette vis på tegning. Dørene leveres i fargen dempet sort.

#### Taknedløp

Takrennene gjør en viktig oppgave for huset ditt – nemlig å lede vannet vekk og dit det skal. Med det norske høst- og vinterklimaet kan det bli store belastninger for takrennene her til lands. Vi har Isola takrenner som tåler det tøffe norske været og som er dimensjonert til å ta unna nedbør. I tillegg er de lagd for å vare lenge. På denne boligen leveres den i fargen sort.

(Bildet under er kun en illustrasjon)





**Dørvidere inne**

Dørviderne på våre innvendige dører skal tåle lang tids bruk og må derfor være i et design og god kvalitet. Våre dørvidere leveres standard for alle husserier som forkrommet, men mange varianter kan fås som tilvalg.



**Innvendige dører**

Våre standarddører er solide fyllingsdører fra Kloppen Trevare, som har produsert i over 30 år. Dørene leveres ikke med plasthengsler, men med solide løftehengsler i stål som tåler å bli brukt i år etter år. Stilen på dørene varierer fra husserie til husserie – fra en klassisk og nostalgisk stil, til et mer minimalistisk uttrykk. Alle dører leveres standard som fabrikkmalt hvit. Valgt dør på denne boligen er av typen Visjon.



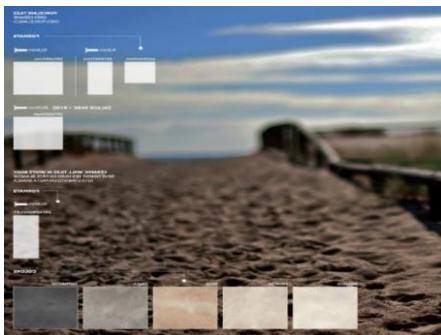
**Himling**

Leveres med ferdig sparklet gipstak.



**Fliser**

Fliser til bad og vaskerom leveres av Glade serien. Disse flisene er laget av en kombinasjon av kalkstein og sement. Fargen flisene kommer i er delikate og tidløse.



**Gulv**

Som med alt annet er også gulvet en viktig del av ditt hjem. Som standard leveres alle husserier med kvalitetsgulvet maxwear fra Golvabia. Et kvalitetsgulv med behagelig komfort, slitestyrke og er støydempende.



**Gulv-, vegg- og taklister**

En list blir gjerne sett på som prikken over i-en. Derfor har vi valgt Kværner Industrier som har markedets største utvalg på lister til å være vår leverandør. Alle listene leveres i furu og standard er fabrikkmalt farge hvit.



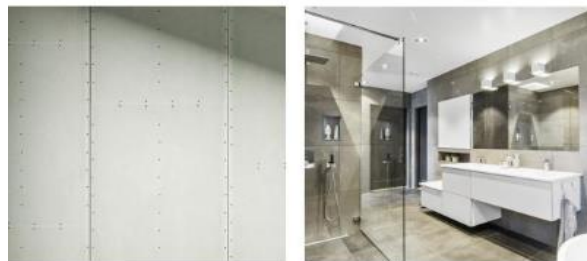
Karmlist  
15x58 mm

Gulvlist  
15x58 mm

Taklist  
21x45 mm

**Innvendige vegger**

Denne boligen blir levert med gispvegger ferdig malt i en moderne slett utførelse og våtrom leveres med våtromsplater fra Fibo Trespo.



### Kjøkken

Kjøkkenpakke leveres fra vår samarbeidspartner Sigdal.



### Baderom

Badet leveres med dobbelvask og innredning fra Varme og Bad av typen Eli, samt dusjvegger i glass fra Vikingbad.



(Illustrasjonsbilde)



Standard trapp for denne boligen er Horisont fra Stryntrappa

### Trapper fra Stryntrappa og Hestnæs

Trappene er møbelet som frakter deg mellom etasjene i et hus. Vi har valgt to solide samarbeidspartnere som produserer i en harmonisk balanse mellom moderne teknologi og tradisjonelt håndverk. Standardtrapp i Moderne-serien: Vanger, stolper og håndløper i fabrikkmalt hvit og stålspiler. Trinn leveres i lakkert laminert eik med barnesikring.

### Ventilasjonsanlegg

Om du er opptatt av et godt inneklima kan vi betrygge deg med at alle husmodellene blir levert med balansert ventilasjonsanlegg fra kvalitetsleverandøren Systemair. Et balansert ventilasjonsanlegg tilfører tempererte og filtrert friskluft inn i oppholdsrommene i huset ditt. I tillegg er det energieffektivt, noe som er viktig for både miljøet og økonomien. Antall sugekontakter tilpasses husets størrelse og antall etasjer og anlegget leveres med SAVEair touch Panel. Her kan du enkelt endre innstillinger. Oppkobling via egen app muliggjør styring fra nettbrett eller smart-telefon.



### Pipe og Ildsted

Komplett pipe og ildsted leveres av Schiedel av typer Sirius 1. Design og innovativ teknologi i ypperste klasse. Stort glass i front, innovative design og flere tilkoblingsmuligheter.



### Elektro leveranse

Standard installasjon elektro inneholder punkt og leveranse i henhold til krav i NEK 400:2018. Fra tilknytningsskapet til stikkontakter og brytere. Boligen leveres med egen lyspakke for utvendige belysning og innvendige spotter. Se spesifisering,



(Illustrasjonsbilde lysbrytere ELko)

### Rørlegger leveranse

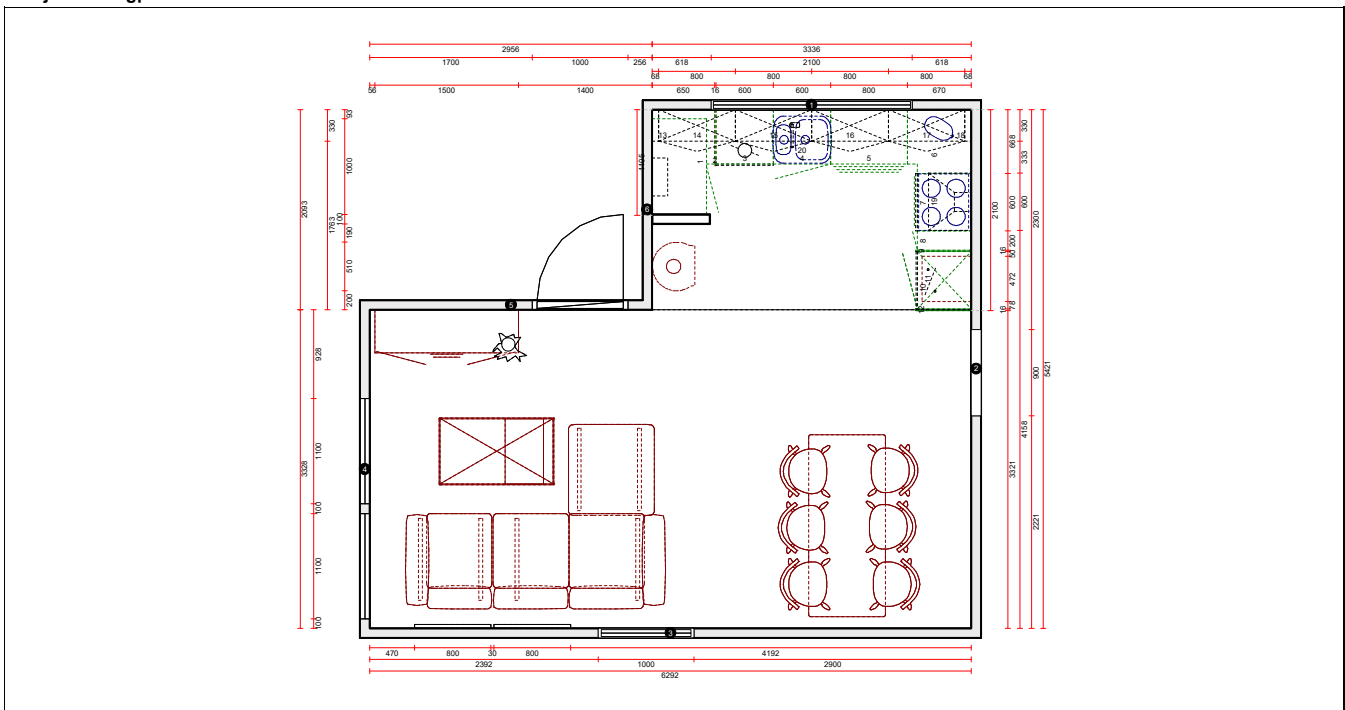
Materialer og utstyr leveres av anerkjente leverandører, og arbeidet utføres fagmessig av lokale rørleggere. På denne boligen leveres armaturer fra Oras, Apollo dusjgarnityrer, vegghengte toaletter og dusjvegger i glass fra Viking Bad. Innredninger på bad leveres av typen Viking Bad i serien ELI. Bereder av typen Oso Saga 2001. På vaskerom leveres utslagsvask og nødvendige koblinger til vaskemaskin og avløp. Se spesifisering.



#### **Informasjon**

Dette produktarket beskriver vår grunnpakke i henhold til standard leveransebeskrivelse. Det er mulighet til å endre både eksteriør og interiør etter kundens egne behov og ønsker.

Det tas forbehold om at grunnpakken kan være endret eller oppgradert i tilbudet.



Skala: Tilpasset ramme

<p><b>Studio Sigdal Molde</b>                  Storgata 50,                  6413 MOLDE                  Telefon: 95753885 Mobil: 95753885 Fax:                  Organisasjonsnr.:                  E-Mail: kristin@sigdal-molde.no                  Hjemmeside:</p>	<p><b>Sigdal Kjøkken</b>                  Kjøkken                  Fjell</p>	<p><b>Kunde</b>                  Boligpartner                  ,                  Tlf Tlf.priv.                  Mobil Fax                  E-Mail</p>
--	--	--

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Side:1 (5)

### Elementliste

#### Sigdal Kjøkken

Kjøkken	: Fjell
Farge skrog	: Hvitt
Grep dør	: HK000831 Håndtak Brohult sort, CC128
Grep skuff	: HK000831 Håndtak Brohult sort, CC128
Hengsel	: Hengsel 110 grader med int. demping
Flekkklakk-beis	: Automatisk
Dører og skuffer	: Fjell
Glassvalg	: *Ikke valgt
Tilbehør	: Fjell
Sokler	: Fjell
Gesimslist	: Fjell
Takavslutninger	: Fjell

#### Implast Benkeplater

Laminat benkeplater	: Håndpåsatt Kant F32 30 mm
Utførelse	: 597 Sort Skimmer
Kantlist type	: F32 1,5 mm
Kantlist utførelse	: 597 Sort Skimmer

#### Electrolux

Hvitevarer	: .
------------	-----

#### Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
1	2063100	Hjørnebenk 1 hylle 100cm Offset = 93, Foring, tykkelse = 85, Retning = Høyre	Høyre	1,000	STK
1.1	243020	Foring 2420x100 <i>Eik Palett</i> <i>Fargekategori Fjell og Vidde</i> <i>Farge S5500-N (STD)</i>		1,000	STK
2	379991	Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Venstre		1,000	STK
3	1594690	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist <i>Fjell</i> <i>Grep skuff *Samme som dør</i>		1,000	STK
4	2120060	Benkeskap 2 hyller 60cm	Høyre	1,000	STK

**Kjøkken**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
5	2435080	Tandem skuffeseksjon 80 cm, 1 skuff 124, nr. 1, 1 skuff h252, nr. 5, 1 skuff h316, nr. 6, uten bestikkinnlegg		1,000	STK
5.1	3611180000	Bestikkinnlegg i plast for tandem (grå) 80 cm		1,000	STK
6	241109	Føring 166 x 2420 Venstre kant = 670, Høyre kant = 668, Høyde = 704, Dybde venstre side = 565, Dybde høyre side = 565, Vinkel knekk = 90		1,000	STK
7	2143060	Benkeskap for innb. Stekeovn h. 60 cm Trådskuff med front høyde 9,2 cm 60cm		1,000	STK
8	2090020	Brettskap uten innredning 20cm	Høyre	1,000	STK
9	379809	Dekkside med rett forkant HS 1952x585		1,000	STK
10	7119060	Høyskap for integr. k/f h. 178cm for glideskinne monterings, 1 dør 124,4cm 1 dør 70cm 60cm	Høyre	1,000	STK
10.1	3679810000	Lufterist 500x86 sort		1,000	STK
11	3679810000	Lufterist 500x86 sort		1,000	STK
12	379809	Dekkside med rett forkant HS 1952x585		1,000	STK
13	243020	Føring 2420x100 Bredde = 68, Høyde = 576, Dybde = 330 <i>Eik Palett</i> <i>Fargekategori Fjell og Vidde</i> <i>Farge S5500-N (STD)</i>		1,000	STK
14	3010080	Overskap med 1 hylle 80cm		1,000	STK
15	3010080	Overskap med 1 hylle 80cm		1,000	STK
16	3010080	Overskap med 1 hylle 80cm		1,000	STK
17	3010080	Overskap med 1 hylle 80cm		1,000	STK
18	243020	Føring 2420x100 Bredde = 68, Høyde = 576, Dybde = 330 <i>Eik Palett</i> <i>Fargekategori Fjell og Vidde</i> <i>Farge S5500-N (STD)</i>		1,000	STK
504	251120	Sokkelfront 2420x166		2,000	STK
505	251121	Sokkelgavel 505x166		1,000	STK
506	3611350000	Sokkelben 4 stk.		7,000	STK
507	3610840000	Tetningslist sokkel, transparent		3,000	STK
508	243039	Lyslist rett 2420x54		1,000	STK
509	243099	Lyslist rett 1200x54		1,000	STK
510	261109	Takavslutning frontlengde kantet i to ender 166x2420 mm		3,000	STK

**Benkeplater**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
-----	------	-------------	---------	--------	-------

**Benkeplater**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
500	IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 1093, Dybde = 600		1,093	m
500.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501	IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 2136, Dybde = 600		2,136	m
501.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
501.2	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
502	IM22230	Benkeplate 30mm 451-625mm (basis pl. alm.) Lengde = 1468, Dybde = 600		1,468	m
502.1	IM5600002	Bpl. tillegg : skjøt 99 med spennbeslag		1,000	stk
503	IM5132	Bpl. tillegg : kantlist F32 PP 1,5mm		4,302	m

**Vasker**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
20	INUNI150WT	Intra Universo halvannen UNI 150 -WT Avstand fra benkeplate front = 50, Retning = Høyre, Monterings type = Toppmontert		1,000	STK

**Hvitevarer**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
21	9	Siemens funkis standardpakke HB574abr0s EH631bef1x SN636x03ae		1,000	

**Hvitevarer(2)**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
19	LFC316X	VENTILATORER: VEGGHENGT, 60 CM, LED, STÅL, D, FILTER 2x EFCB02 (tilbehør) Bredde = 600		1,000	stk

**Hvitevarer(3)**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
22	KI87VNSF0	Siemens; iQ100, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm		1,000	stk



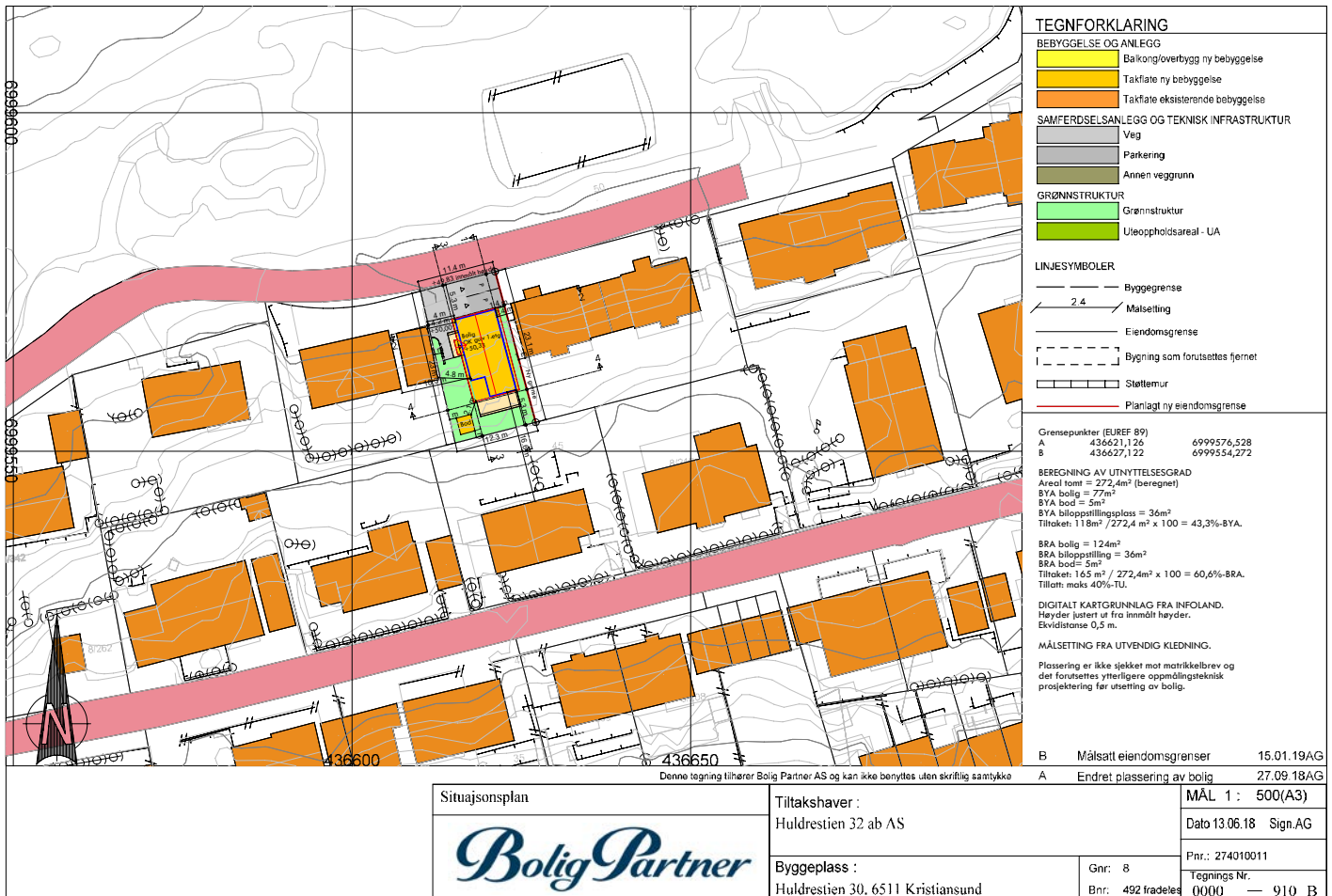
Plantegning: 21259/1/4 Kjøkken - Alternativ - 4  
Prosjekt: Boligpartner

Skrevet ut: 06.07.2021

**Tilbehør**

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl.	Antall	Enhet
450	HK000861	Håndtak Brohult sort matt cc 128mm		1,000	STK
451	HK000831	Håndtak Brohult sort, CC128		17,000	STK





**TEGNFORKLARING**

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Balkong/overbygg ny bebyggelse
  - Takflate ny bebyggelse
  - Takflate eksisterende bebyggelse
- SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Veg
  - Parkering
  - Annen veggrunn
- GRØNNSTRUKTUR**
- Grønnstruktur
  - Uteoppholdsareal - UA
- LINJESYMBOLER**
- Byggegrense
  - 2.4 Målsetting
  - Eiendomsgrænse
  - Bygning som forutsettes fornet
  - Støttemur
  - Planlagt ny eiendomsgrænse

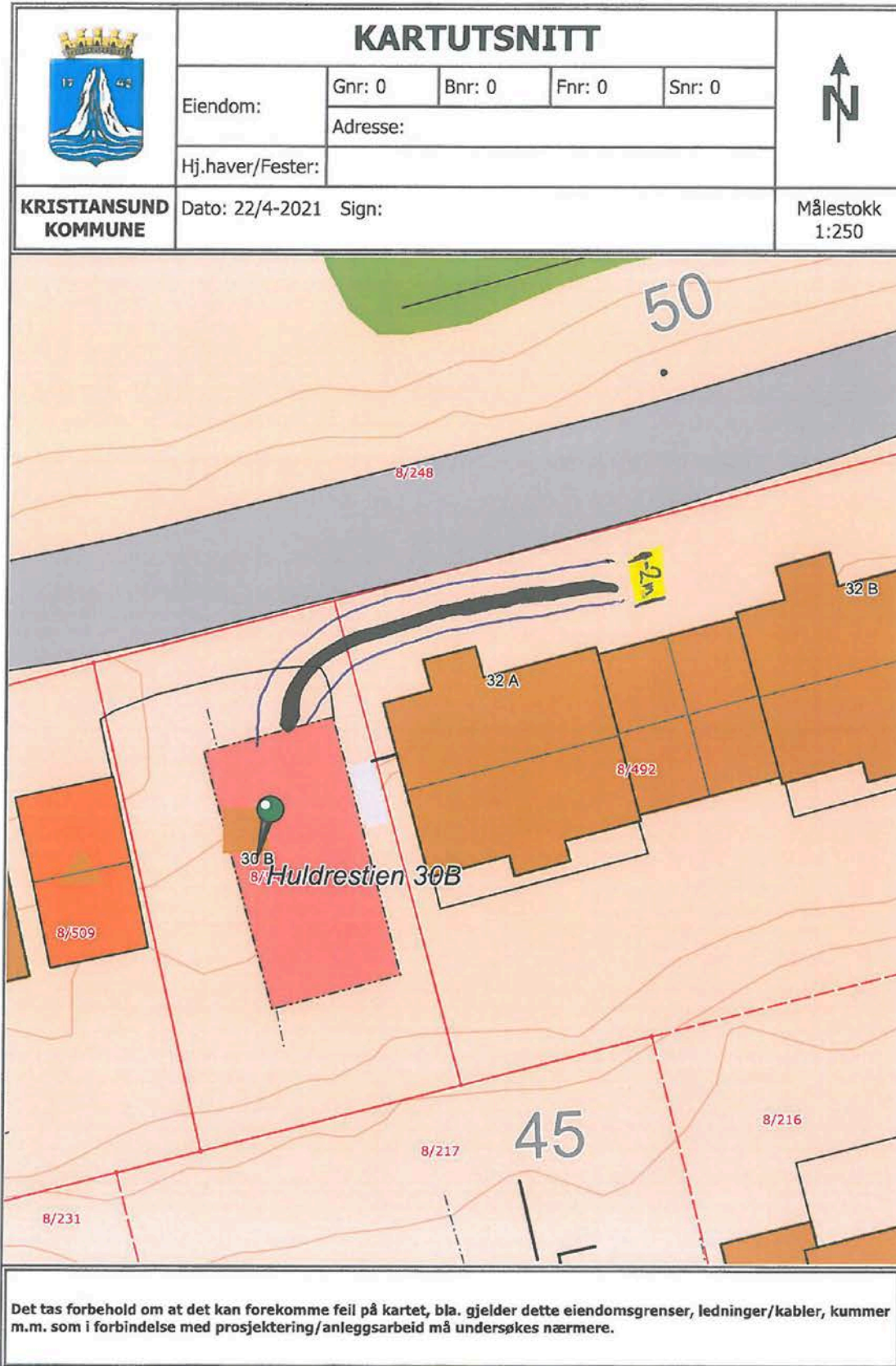
Grensepunkter (EUREF 89)  
 A 436621,126 6999576,528  
 B 436627,122 6999554,272

**Beregning av utnyttelsesgrad**  
 Areal tatt = 272,4m<sup>2</sup> (beregnet)  
 BYA bolig = 77m<sup>2</sup>  
 BYA bod = 5m<sup>2</sup>  
 BYA biloppstillingsplass = 36m<sup>2</sup>  
 Tiltaket: 118m<sup>2</sup> / 272,4 m<sup>2</sup> x 100 = 43,3%-BYA.  
 BRA bolig = 12,4m<sup>2</sup>  
 BRA biloppstilling = 36m<sup>2</sup>  
 BRA bod = 5m<sup>2</sup>  
 Tiltaket: 16,5 m<sup>2</sup> / 272,4m<sup>2</sup> x 100 = 6,0%-BRA.  
 Tiltak: maks 40%-TU.

**DIGITALT KARTGRUNNLAG FRA INFOLAND.**  
 Høyder justert ut fra innmålt høyder.  
 Ekkvidtøse 0,5 m.  
**MÅLSETTING FRA UTVENDIG KJEDNING.**  
 Plassering er ikke sjekket mot metriskebrev og det forutsettes ytterligere oppmålingsteknisk prosjektering før utsettning av bolig.

B	Målsatt eiendomsgrænser	15.01.19AG
A	Endret plassering av bolig	27.09.18AG

Situasjonsplan		Tiltakshaver : Huldrestien 32 ab AS	MÅL 1 : 500(A3)
		Byggeplass : Huldrestien 30, 6511 Kristiansund	Dato 13.06.18 Sign. AG
		Gnr: 8 Bnr: 492 fædeles	Pnr.: 274010011 Tegnings Nr. 0000 — 910 B



CA. 2 m BREDDER PÅ GROFTA,  
ALT EFTER HVILKE MASSER SOM ER  
I GRUNNEN

## Beskrivelse Elektroarbeider Huldrestien 30B

---

### Gang-trapp

- 2 stk takpunkt , inkl armatur
- 2 stk stikk dobbel ved fotlist
- 1 stk FG godkjent brannsentral med innebygget nødllys

### Soverom 1

- 1 stk lysbryter
- 1 stk takpunkt inkl led armatur
- 3 stk stikk dobbel ved fotlist

### Soverom 2

- 1 stk lysbryter
- 1 stk takpunkt inkl led armatur
- 3 stk stikk dobbel ved fotlist

### Soverom 3

- 1 stk lysbryter
- 1 stk takpunkt inkl led armatur
- 3 stk stikk dobbel ved fotlist



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA

## WC

1 stk punkt for speilbelysning, inkl armatur

1 stk stikk ved fotlist

## Walk in

1 stk takpunkt , inkl armatur med sensor

1 stk stikk ved fotlist

## Vaskerom

1 stk takpunkt , inkl armatur med sensor

2 stk stikk over benk

1 stk stikk for vaskemaskin på egen kurs

1 stk stikk for tørketrommel på egen kurs

1 stk bryter for Varmtvannstank på egen kurs

1 stk varmekabel inkl termostat med gulvføler

1 stk baderomsvifte Ø100mm

## Bad

4 stk downlight inkl dimmer

1 stk stikk ved speil

1 stk punkt for speilbelysning, ikke inkl armatur

1 stk varmekabel inkl termostat med gulvføler

1 stk baderomsvifte Ø100mm



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA

### Stue /kjøkken

- 5 stk dobbel stikk ved fotlist
- 2 stk stikk i tak over bryter
- 1 stk takpunkt over spisebord inkl dimmer . og takpendel type SG Bell
- 1 stk takpunkt kjøkken inkl led armatur og bryter
- 1 stk multimedia punkt bestående av trippel stikk, eurostikk 3 veis og 1 stk dobbel data
- 3 stk stikk for oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp på egen kurs . Inkl komfyrvakt
- 5 stk stikk øvrig kjøkken ( ventilator, kjøleskap, stikk over benk, stikk i overskap for lys under skap)(Lys ikke medtatt)

### Bod

- 1 stk takpunkt , inkl armatur med sensor
- 1 stk stikk ved fotlist

### Utvendig

- 1 stk taklampe ved inngang
- 2 stk utelampe på terrasse
- 1 stk stikk utvendig
- 1 stk tilknytningsskap
- 1 stk rør og stige kabel inn til sikringskap
- 1 stk jording til hovedvannkran
- 1 stk jording jordelektrode



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA

Bod

1 stk sikringsskap

1 stk takpunkt , inkl armatur med sensor

1 stk dobbel stikk

1 stk tilkobling varmtvannstank over egen kurs

Alt kompletteringsmateriell er medtatt i sort utførelse.



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA





Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

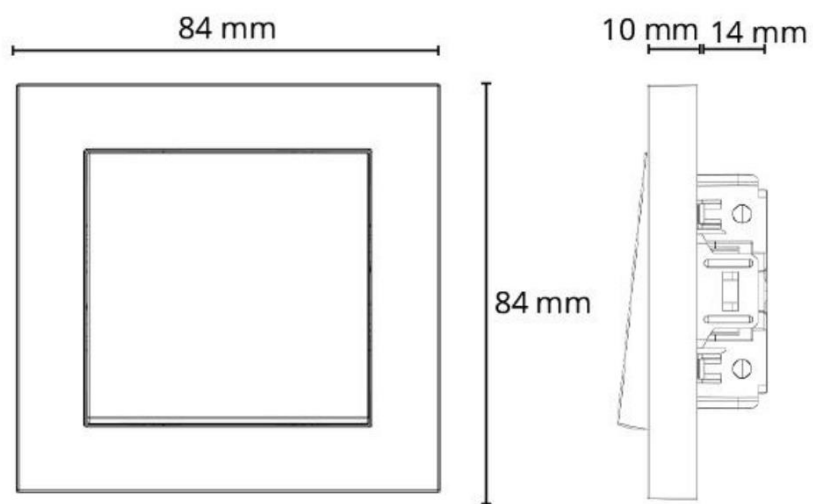
Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

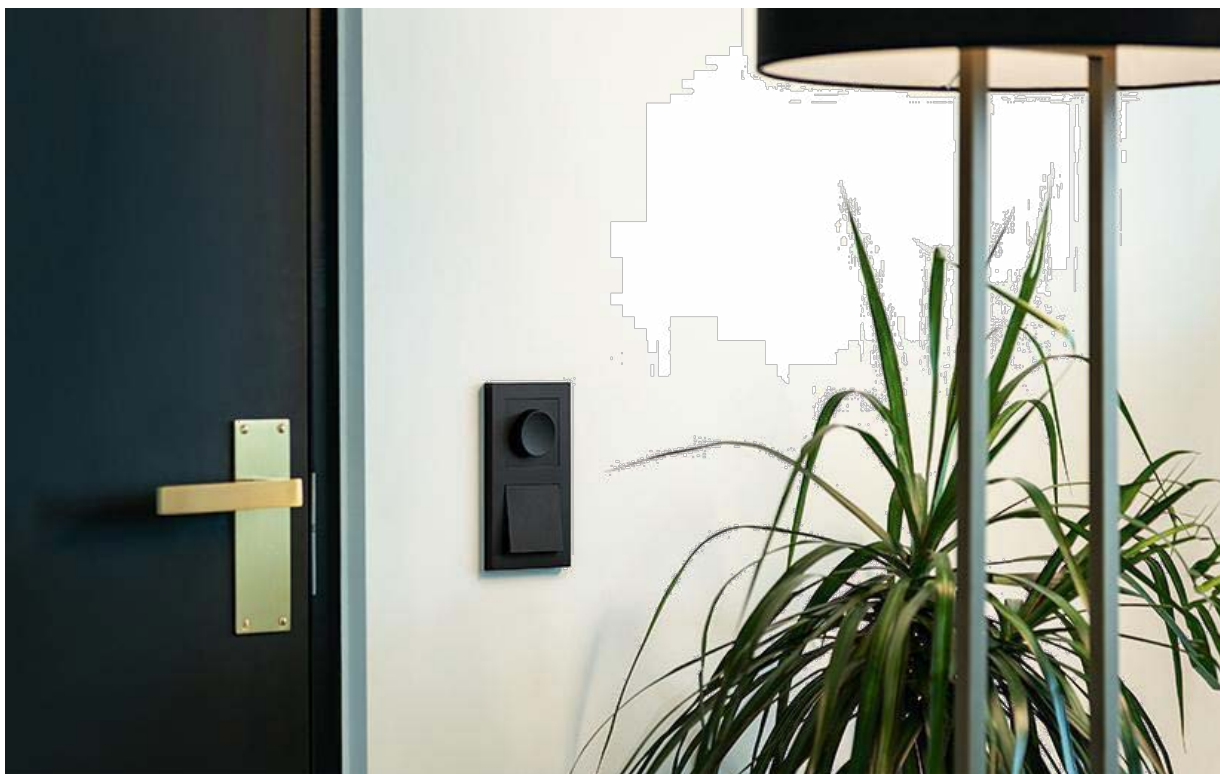
Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA



Registrert

**ELEKTROINSTALLATØR**  
**(+47) 905 38 555**

[post@electroteam.no](mailto:post@electroteam.no)

**Electro Team AS**

Omagata 118

N- 6517 Kristiansund

Bank: Sparebank 1 Nordvest

Bankkonto: 3930.08.08364

Foretaksnr. NO 914 790 506 MVA

## Rørleggerleveranse Huldrestien 30 B



- 1 STK Bunnledning m/Jordingsrør Ola-stubben 110
- 1 STK Automatisk lekkasjesikring basert på tilført tegning

### Sokkel

#### *Bad*

- 1 STK Oramix termostatbatteri
- 1 STK Oras Apollo dusjgarnityr
- 1 STK Sluk plast
- 2 STK Smartline kombivannlås
- 2 STK Servantbatteri Oras Saga
- 2 STK A-Collection servant 56x44
- 1 STK Tece innbyggingsisterne m/ hvit betjeningsplate
- 1 T A-collection a3 skål m/ propensete

#### *Vaskerom*

- 1 STK Boligbereder Oso Saga 200 l
- 1 STK Sluk plast
- 1 STK Opplegg vann og avløp vaskemaskin
- 1 STK Innvendig hovedkran for hele huset
- 1 STK Montering vannmåler levert fra KSU kommune

Roth fordelerskap m/ fordelere basert på tilført tegning

#### **1. etasje**

#### *Gang*

- 1 STK Frostfri utekran plassert ca. 1 m til høyre for ytterdør sett utenfra – luke i vegg kjøkken/gang leveres av annen entreprenør

#### *Kjøkken*

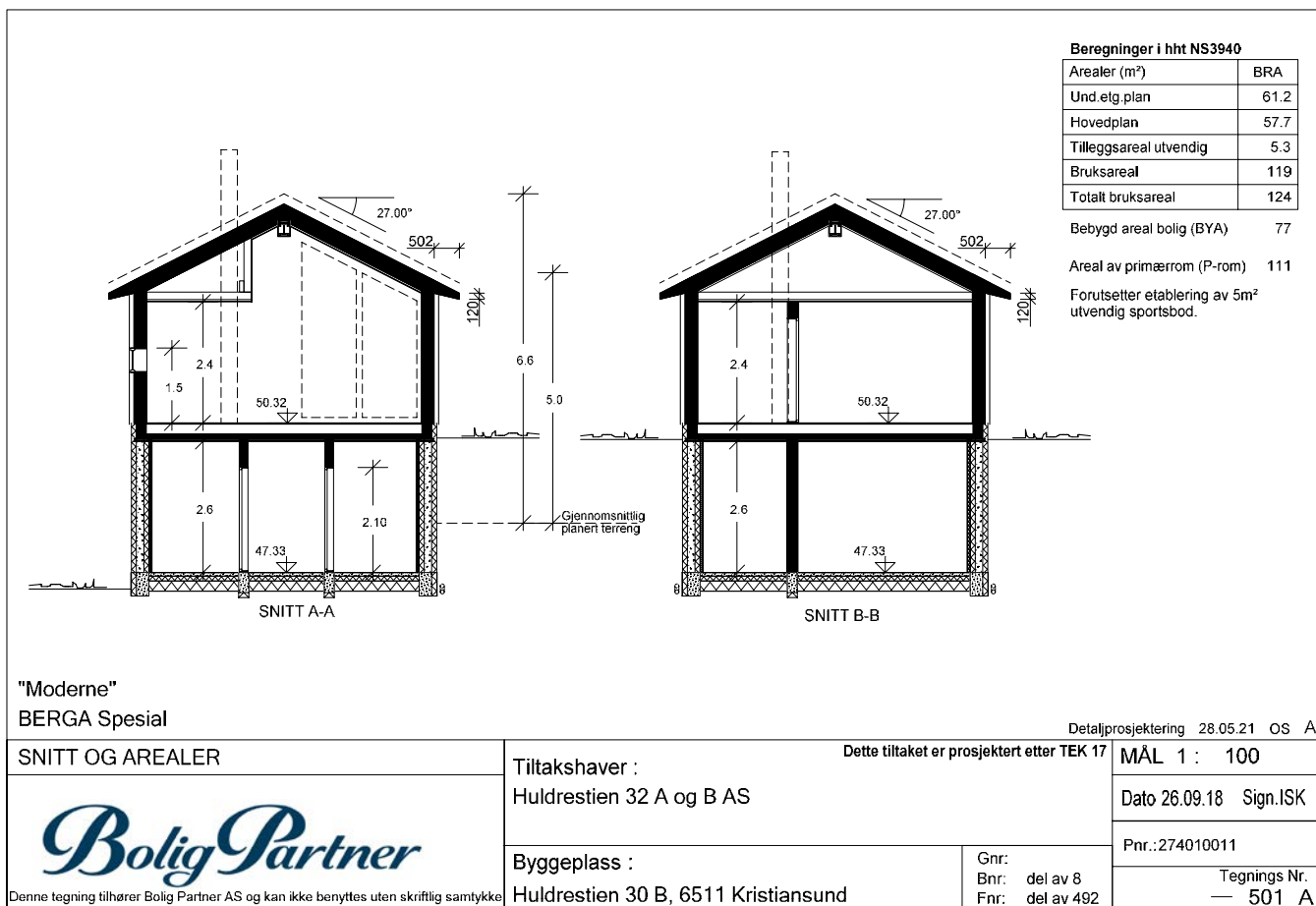
- 1 STK Oras Saga kjøkkenkran lav tut med avstenging f/oppvaskmaskin

#### *W.C*

- 1 STK Smartline kombivannlås
- 1 STK Servantbatteri Oras Saga
- 1 STK A-Collection servant 56x44
- 1 STK Tece innbyggingsisterne m/ hvit betjeningsplate
- 1 STK A-collection a3 skål m/ propensete


- Vikingbad Mats dusjdører

- Baderomsmøbel Vikingbad Eli servantskap med dobbel vask og speil m/ innfelt lys

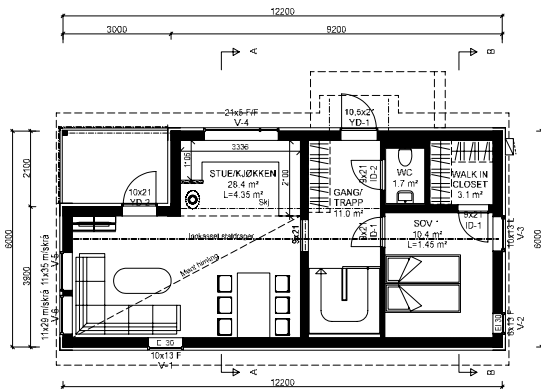


"Moderne"  
 BERGA Spesial

Detaljprosjektering 28.05.21 OS A


SNITT OG AREALER	Tiltakshaver :	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 100
	Huldrestien 32 A og B AS			Dato 26.09.18 Sign.ISK
 Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass :	Gnr:	Pnr.:274010011	
	Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Bnr: del av 8	Tegnings Nr.	
		Fnr: del av 492	— 501 A	

- A = Avstvende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- SD = Synlig drager
- SD = Skjult drager



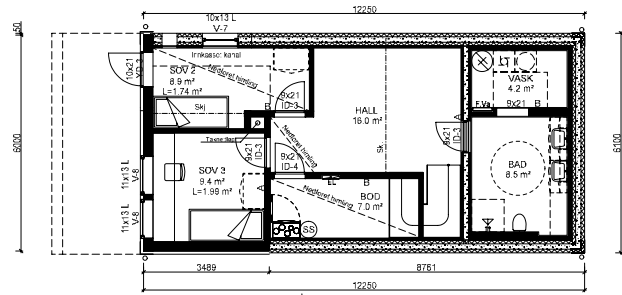
"Moderne"  
BERGA Spesial

Påføret vegg mot trapp 15.06.21 OS B  
Detailprosjektering 28.05.21 OS A

PLAN 1.etg.	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Gnr: Bnr: Fnr:	del av 8 del av 492	Dato 26.09.18 Sign.ISK
				Pnr.:274010011
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke				Tegnings Nr: — 502 B




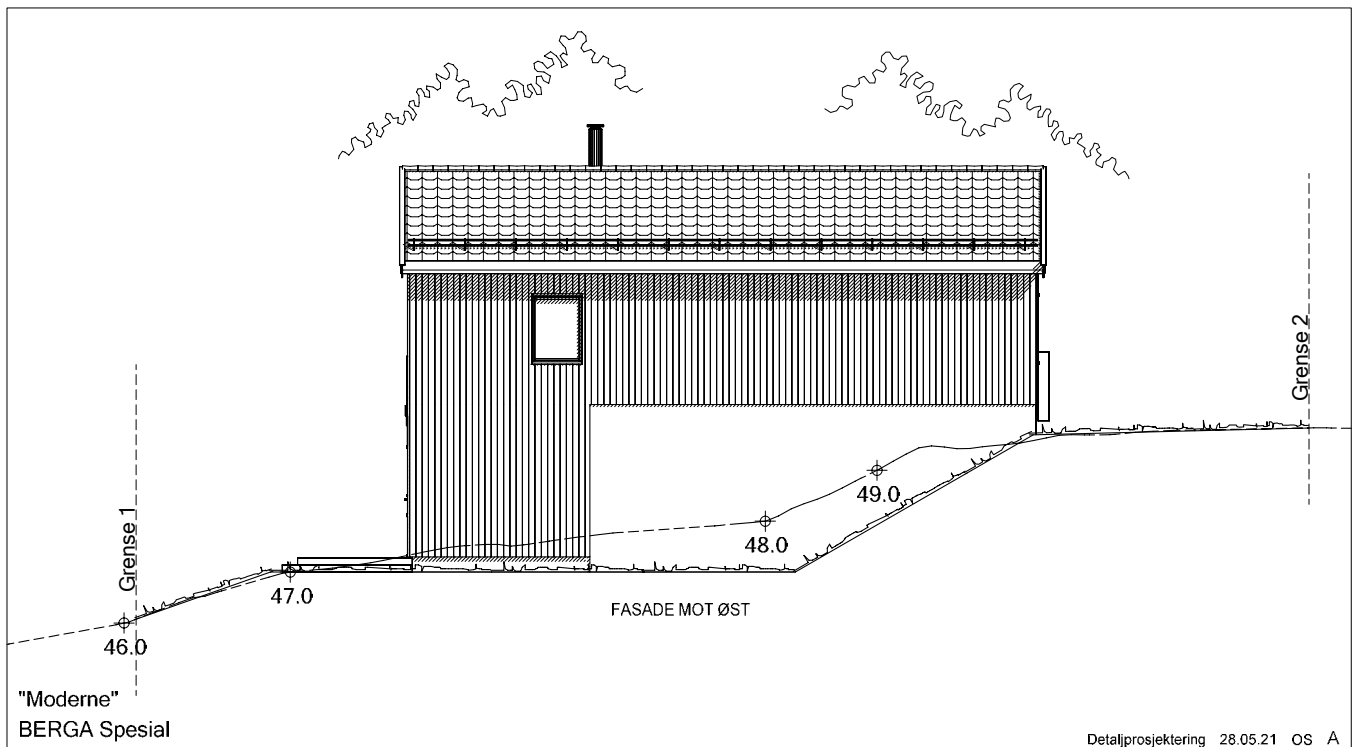
- A = Avstvende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- F = Fast vindu
- L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager




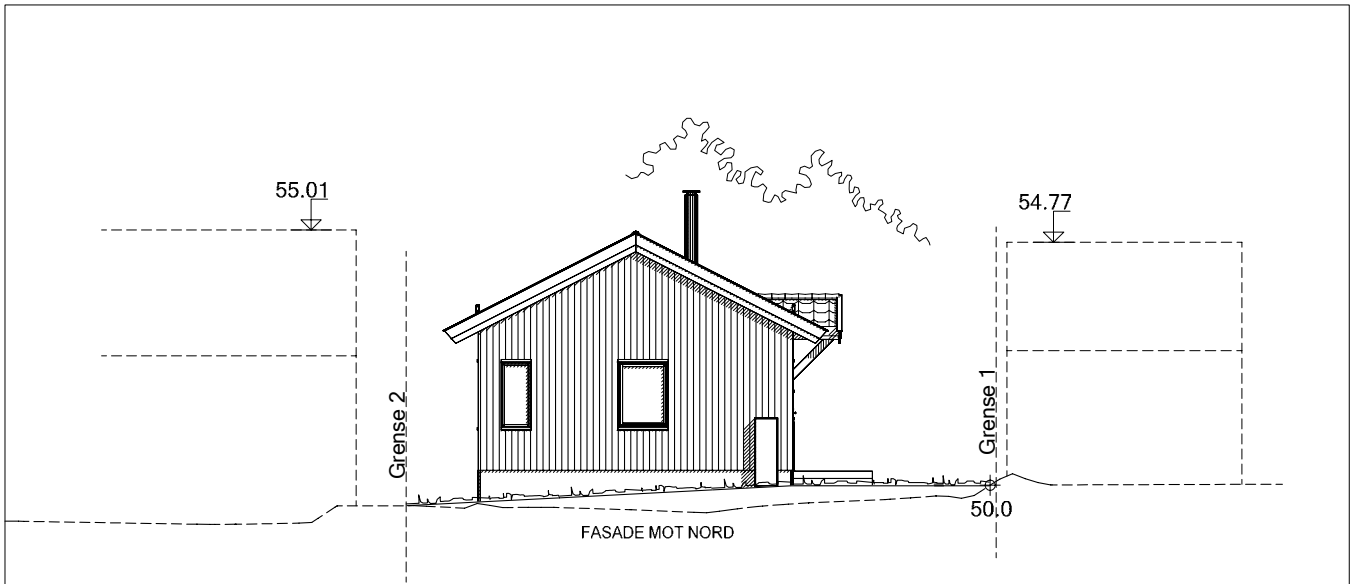
"Moderne"  
BERGA Spesial

Detailprosjektering 28.05.21 OS A

PLAN U.etg.   <small>Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Gnr: Bnr: del av 8 Fnr: del av 492	Dato 26.09.18 Sign.ISK




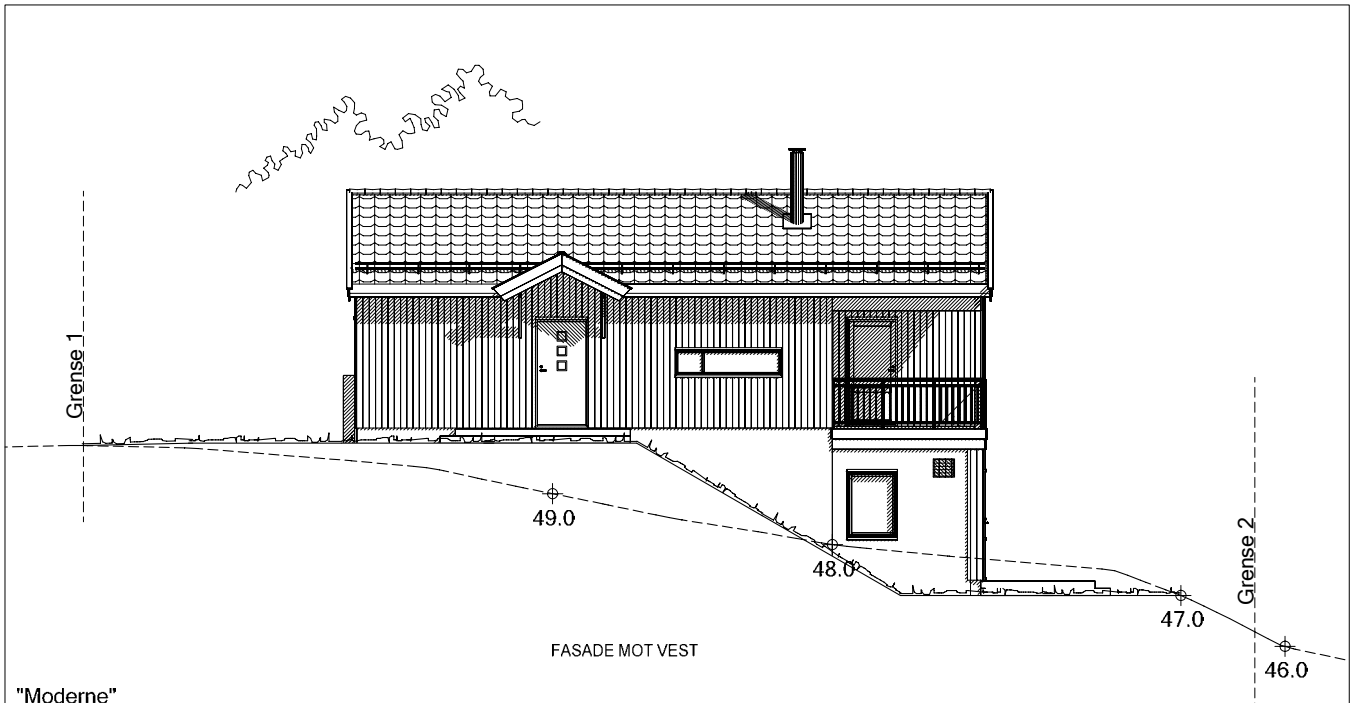
FASADE 1		Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		Detailprosjektering 28.05.21 OS A	
		Tiltakshaver :		MÅL 1 : 100	
		Huldrestien 32 A og B AS		Dato 26.09.18 Sign.ISK	
Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke		Byggeplass :		Pnr.:274010011	
		Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund		Tegnings Nr. — 505 A	
		Gnr:			
		Bnr: del av 8			
		Fnr: del av 492			



"Moderne"  
BERGA Spesial


Detalprosjektering 28.05.21 OS A

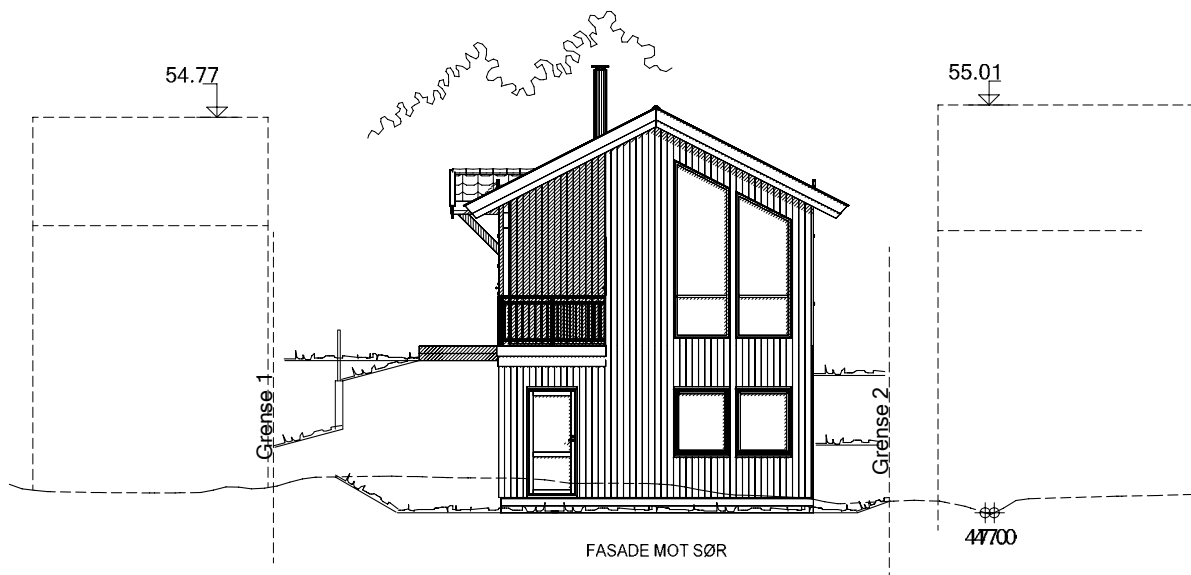
FASADE 2	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 MÅL 1 : 100
 <small>Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Dato 26.09.18 Sign.ISK Pnr.:274010011
	Gnr: Bnr: del av 8 Fnr: del av 492	Tegnings Nr. — 506 A



"Moderne"  
BERGA Spesial


Detalprosjektering 28.05.21 OS A

FASADE 3	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 MÅL 1 : 100
 <small>Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Dato 26.09.18 Sign.ISK Pnr.:274010011 Tegnings Nr. — 507 A
	Gnr: Bnr: del av 8 Fnr: del av 492	

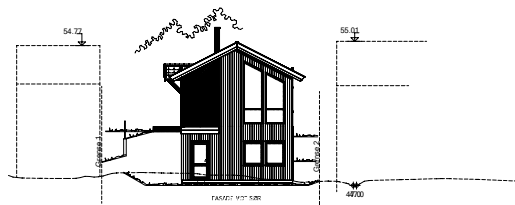
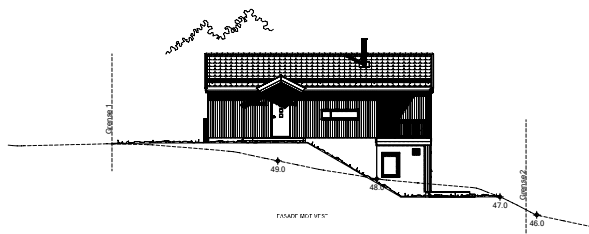
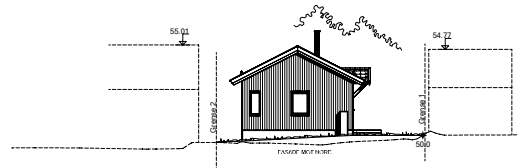
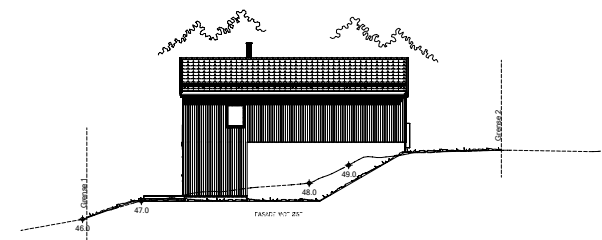


"Moderne"  
BERGA Spesial

Detalprosjektering 28.05.21 OS A

FASADE 4	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Dato 26.09.18 Sign.ISK
	Gnr: Bnr: del av 8 Fnr: del av 492	Pnr.: 274010011 Tegnings Nr. — 508 A

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



"Moderne"  
BERGA Spesial

FASADER

*BoligPartner*

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :  
Huldrestien 32 A og B AS

Byggeplass :  
Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund

Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr:  
Bnr: del av 8  
Fnr: del av 492



Detailprosjektering 28.05.21 OS A

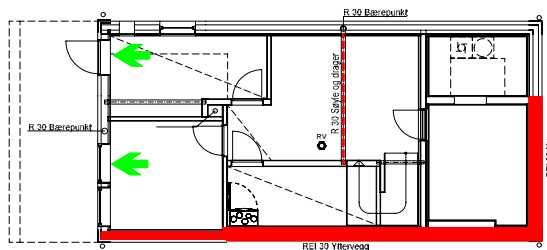
MÅL 1 : 200

Dato 26.09.18 Sign.ISK

Pnr.:274010011

Tegnings Nr.  
— 510 A

- Bærende og branncellebegrensende (REI)
- - - Bærende bygningsdeler (R)
- ➔ Rømningsutgang
-  Røykvarsler
-  Håndslukker




Risikoklasse 4 og Brannklasse 1  
 Hoved- og sekundær bæresystem R15/R30  
 Branncellebegrensende bygningsdeler EI-30

Minimum en håndsluker pr. boenhet  
 Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sove utenfor soverom og teknisk rom. Det må være minst en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og i soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med brannteknisk notat.

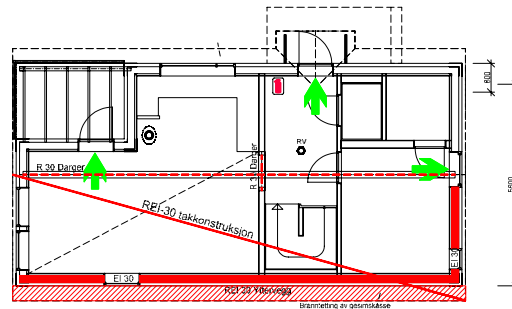
"Moderne"  
 BERGA Spesial

Fjernet krav mot garasje<50m² - 28.05.21 OS A

BRANNTEGN. UNDERETASJEPLAN   <small>Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17 MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund	Gnr: Bnr: del av 8 Fnr: del av 492

Garasje under 50 m<sup>2</sup>

- Bærende og branncellebegrensende (REI)
- - - Bærende bygningsdeler (R)
- ➔ Rømningsutgang
- Røykvarsler
- Håndslukker




Risikoklasse 4 og Brannklasse 1  
 Hoved- og sekundær bæresystem R15/R30  
 Branncellebegrensende bygningsdeler EI-30  
 Taktekking B(ROOF)

Minimum en håndsluker pr. boenhet  
 Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sove utenfor soverom og teknisk rom. Det må være minst en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og i soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannskissen skal ses i sammenheng med brannteknisk notat.

"Moderne"  
 BERGA Spesial

Fjernet krav mot garasje<50m<sup>2</sup> + angitt taktekking 28.05.21 OS A

 <small>Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke</small>	BRANNTegn. 1.ETASJE		Tiltakshaver : Huldrestien 32 A og B AS		Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Huldrestien 30 B, 6511 Kristiansund		Gnr: Bnr: Fnr:	del av 8 del av 492		Dato 26.09.18 Sign. Pnr.:274010011 Tegnings Nr. — 531 A	





Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

FRAM INGENIØRKONTOR AS  
Postboks 4814 Nydalen  
0484 OSLO

**Plan og Byggesak**  
**Administrativt vedtak nr. 2019/157**

**Vår ref.**  
2018/4781-14

**Saksbehandler**  
Kristin Hoel Fugelsnes

**Dato**  
03.03.2019

**Huldrestien 32 - Tillatelse til fradeling av tomt og oppføring av enebolig**

**Tiltakshaver: Huldrestien 32 A og B AS**

**Ansvarlig søker: FRAM INGENIØRKONTOR AS**

**VEDTAK:**

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra

- reguleringsplanens fastsatte tomtegrenser og antall bygg
- reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad for grunneiendom og
- reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad for omsøkt fradelte tomt

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 26-1 og 20-1 gis tillatelse til fradeling av en parsell på størrelse 272 m<sup>2</sup> fra gnr 8 bnr 492, som vist på vedlagt kart datert 21.12.2018.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- *Arealet skal benyttes til selvstendig boligeiendom med eget gårds- og bruksnummer.*

Rekvisisjon på fradeling oversendes oppmålingsavdelingen til forføyning når klagefristen er utløpt.

Etter plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til oppføring av enebolig og frittliggende bod på Huldrestien 32 A og, 6508 KRISTIANSUND N. Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

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



- *Tiltakets høyde – ferdig gulv 1. etasje- fastsettes til kote + 47,33 moh. (NGO-54)*
- *Tiltaket utføres i henhold til plan- og bygningsloven med forskrift*

Tiltakets plassering - i plan og høyde - skal forstås av foretak med ansvarsrett etter reglene om ansvar og kontroll i plan- og bygningsloven kapittel 23.

### **Saksopplysninger**

Søknad om oppføring av fradeling av parsell på størrelse 272 m<sup>2</sup>, samt oppføring av enebolig og bod på omsøkt fradelt parsell er mottatt den 29.11.2018. Søknaden var komplett den 27.02.2019. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, kart med omsøkt fradelt areal avmerket, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel, tilsvar til nabomerknader, erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens fastsatte tomtegrenser og antall boenheter, reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad for grunneiendom og reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad for omsøkt fradelt tomt.

Det er innhentet nabosamtykke for oppføring av byggverk nærmere nabogrense enn 4 meter fra hjemmelshavere av gnr/bnr 8/492.

BRA + 129 m<sup>2</sup> (bolig) + 36 m<sup>2</sup> (biloppstilling) = **165 m<sup>2</sup>**  
 BYA + **77 m<sup>2</sup>**

### **Nabovarsling**

Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker. Det er innkommet merknader til saken fra eier av gnr/bnr 8/509, Huldrestien 30.

### **Nabomerknader**

Eier av gnr/bnr 8/509 har i hovedsak anført:

- Protest på bygging av ny boenhet i strid med gjeldende reguleringsplan med bestemmelser. Ønsker ikke at det skal gis dispensasjon.
- Protest på bygging utover tillatt utnyttelsesgrad. Ønsker ikke at det skal gis dispensasjon.
- Ber om dokumentasjon på formell beslutning om fortetting i kommunen. Anfører at fortetting må skje under aksept av de som blir berørt.
- Protest på tomtedeling i strid med reguleringsplan. Ønsker ikke at det skal gis dispensasjon. Mener saken bør behandles gjennom reguleringsendring.

Tilsvar fra ansvarlig søker:

- Når det gjelder protest på at det gis dispensasjon for ny boenhet henvises det til byggesak 2016/188 (søknad om enebolig på samme tomt), der nabo hadde merknad om samme forhold. Innvilget dispensasjon ble der stadfestet av fylkesmannen, og vurderingene gjort i dispensasjonsvurderingen gjør seg fremdeles gjeldende.
- Om protest på at det gis dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad henvises det til byggesak 2016/188. Innvilget dispensasjon ble stadfestet av fylkesmannen, og vurderingene gjort i dispensasjonsvurderingen gjør seg fremdeles gjeldende.
- Søker overlater nabos krav om dokumentasjon på kommunens beslutning om fortetting til kommunen.
- Om protest på at det gis dispensasjon for tomtedeling i strid med reguleringsplan, samt nabos mening om at tiltaket krever omregulering, mener søker at nabo tar feil. En reguleringsendring krever uforholdsmessig store ressurser. Søker mener vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Bygningsmyndighetens vurdering av merknader:

Nabo ber om dokumentasjon på formell beslutning om fortetting i kommunen. Fortetting er en overordnet nasjonal samfunnsutviklingsstrategi som gjelder for alle byer og tettsteder. Kommunen har i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 presentert mål og strategier, og her er fortetting inkludert.

De øvrige merknadene er av en slik karakter at vi anser dem besvart gjennom dispensasjonsvurderingene.

### **Plangrunnlag**

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020 og reguleringsplan R-194-02 – Sammenføyning av tomter Huldrestien 32 og 34 med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 11.02.1993. Eiendommen er i planen avsatt til boligformål der tillatt tomteutnyttelse er 40 %.

### **Vei, vann og avløp**

Etter plan- og bygningsloven § 18-1 kreves at veiforbindelse med videre er sikret. Dette innebærer at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre.

Den 06.02.2019 ble saken sendt til kommunalteknikk for vurdering av kapasitet for VA og slukkevann, samt avkjørselstillatelse.

Kommunalteknikk har bekreftet tilstrekkelig kapasitet for VA og slukkevann. Avkjørselstillatelse ble gitt i vedtak av 11.02.2019.

### **Dispensasjon**

Dispensasjon skal vurderes konkret i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

### Regulerte tomtegrenser og antall bygg – dispensasjonsvurdering

Det er i saken søkt dispensasjon fra reguleringsplanens regulerte tomtegrenser, samt regulerte antall bygg. Hensynene er de samme som ligger bak kommuneplanens bestemmelse pkt. 14d, som fastslår at nye tomter og boenheter skal ha hjemmel i reguleringsplan. De to forholdene drøftes derfor i en og samme dispensasjonsvurdering.

Hensynet bak reguleringsplanens fastlagte tomtegrenser og antall boenheter er å skape en enhetlig og romslig utnyttelse og ivaretagelse av et strøkets karakter, samt regulere belastning på infrastruktur.

Reguleringsplanen hjemler for tre eneboliger og en tomannsbolig, samlet fem boenheter. Tomtegrenser er fastsatt i reguleringsplankartet. Omsøkt fradeling og omsøkt enebolig er dermed i strid med reguleringsplanen.

Etablert bebyggelse er utført slik at det nå er større rom mellom bygningene i Huldrestien 30 og 32 enn planen forutsatte. Ved en annen tomtedeling og ny boenhet vil forholdene bli noe trangere enn planens forutsatte tomte- og bebyggelsesstruktur. Omsøkte situasjon anses likevel å legge til rette for tilstrekkelig rom mellom bebyggelsen slik at et godt

boligmiljø ivaretas. Planen er allerede fraveket ved større bygg enn planen viser, samt at husene bortenfor Huldrestien 32 er oppført med kort avstand til hverandre.

Strøkets karakter kan ikke kalles enhetlig. Bebyggelsen innenfor planområdet varierer i form og størrelse. Omsøkt bolig vil fravike når det gjelder møneretning og lengderetning sammenlignet med boligene innenfor planområdet, men i boligområdet generelt finnes ulike møneretninger, takform og byggestil. Vår vurdering er at omsøkt bolig ikke vil påvirke strøkets karakter i negativ forstand.

Huldrestien er en blindgate uten gjennomgangstrafikk. Tillatelse til fradeling og oppføring av en boenhet vil ikke påvirke trafikkmengden merkbart. Belastningen på infrastruktur vil følgelig ikke øke vesentlig. Det er bekreftet at det er tilstrekkelig kapasitet når det gjelder infrastruktur for vann og avløp.

Vår vurdering er at hensynene bak bestemmelsen om regulerte tomtegrenser og antall bygg ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Ved å tillate tiltaket får man tatt i bruk areal som gjennom plan er avsatt til boligformål, hvor nødvendig infrastruktur allerede er etablert. Presset på uregulert areal vil således bli mindre. Boligen blir liggende sentralt, nært sentrum og kollektivtilbud, og er slik i tråd med kommunens forfettingspolitikk.

En ulempe vil være at det etableres en ny boenhet i et område som i utgangspunktet anses å være ferdig utbygget jf. reguleringsplanen.

Etter en samlet vurdering kommer vi til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er etter det overstående oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger andre grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

#### Utnyttingsgrad på grunneiendom – dispensasjonsvurdering

Utnyttelsesgraden til en eiendom har til formål å regulere bygningers volum over terreng og bygningens totale areal sett i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelser.

Reguleringsplanen fastsetter maksimal tillatt utnyttelsesgrad til TU=40%. Etter fradeling vil grunneiendom være 752,4 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse utgjør 336,9 m<sup>2</sup>. Tomteutnyttelse blir 44,8%.

Eiendommen er i dag eneste eiendom innenfor planområdet hvor utnyttelsesgraden ikke er overskredet, og den vil ved tillatelse til fradeling fremdeles ha den laveste utnyttelsen innenfor planområdet. Reguleringsplanen er fraveket i stor grad ved den utvikling som har skjedd. Hensynene som ligger bak å fastsette maksimal tillatt utnyttelsesgrad vil likevel være relevant å drøfte.

Eiendommen vil fremdeles ha større ubebygde arealer igjen. Fradelingen vil ikke forringe muligheten til uteopphold på tomten i vesentlig grad. I reguleringsplanen er det avsatt areal til lekeplass og ballslette, og området grenser mot regulert friområde på Stortua.

Adkomstvei området er et rettstrekk som ender i snuhammer. Det er ikke gjennomgangstrafikk. Veien er oversiktlig og forutsigbar. Å tillate fradeling vil etter vårt skjønn ikke medføre en vesentlig økning i trafikk inn og ut av området.

En økt utnyttingsgrad på grunneiendom vil ikke endre forholdet til omgivelsene. Bebyggelsen på eiendommen forandres ikke. Ved å gi dispensasjon legges det til rette for ny bebyggelse på ny tomt. Dette forholdet vurderes i dispensasjon fra utnyttingsgrad for omsøkt ny tomt.

Vår vurdering er at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Ved å tillate tiltaket får man tatt i bruk areal som gjennom plan er avsatt til boligformål, hvor nødvendig infrastruktur allerede er etablert. Presset på uregulert areal vil således bli mindre. Boligen blir liggende sentralt, nært sentrum og kollektivtilbud, og er slik i tråd med kommunens for tetttingspolitikk.

En ulempe vil være at det etableres en ny boenhet i et område som i utgangspunktet anses å være ferdig utbygget jf. reguleringsplanen.

Etter en samlet vurdering kommer vi til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er etter det overstående oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger andre grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

#### Utnyttingsgrad på fradelt tomt – dispensasjonsvurdering

Utnyttelsesgraden til en eiendom har til formål å regulere bygningers volum over terreng og bygningens totale areal sett i forhold til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelser.

Reguleringsplanen fastsetter maksimal tillatt utnyttelsesgrad til TU=40%. Omsøkt fradelt tomt er 272 m<sup>2</sup>. Omsøkt enebolig er 129 m<sup>2</sup>. Tomteutnyttelse blir 60,7%.

Bod (5 m<sup>2</sup>) vist på situasjonsplan er medregnet i tomteutnyttelsen, og omfattes derfor av dispensasjonen.

Grunneiendom er eneste eiendom innenfor planområdet hvor utnyttelsesgraden ikke er overskredet. Reguleringsplanen er fraveket i stor grad ved den utvikling som har skjedd. Hensynene som ligger bak å fastsette maksimal tillatt utnyttelsesgrad vil likevel være relevant å drøfte.



Boligen blir liggende nært nabobebyggelsen i Huldrestien. Avstand til garasje i nabogrense mot Huldrestien 30 er 4,2 meter. Dette anses som tilstrekkelig for å oppnå en akseptabel situasjon med tanke på lys og luft rundt boligen. Avstand til boligen i Huldrestien 32A er 2,4 meter. Nabobygg har ingen vinduer på aktuell fasade, og aktuell nabo har samtykket til plasseringen. Det er ingen bebyggelse i nord som blir negativt påvirket av boligens plassering. Boligene i Huldrestien har uteoppholdsareal vendt mot sør. Omsøkt bolig vil ha gode sol- og lysforhold, og vil ikke medføre forringelse av de samme forholdene for nabobebyggelsen. Vi anser forholdet til omgivelsene til å være ivaretatt.

Omsøkt bolig er av slik størrelse, og plasseres i terrenget slik at dens volum ikke skiller seg vesentlig fra omkringliggende boliger.

Adkomstvei området er et rettstrekk som ender i snuhammer. Det er ikke gjennomgangstrafikk. Veien er oversiktlig og forutsigbar. En boenhet til på omsøkt eiendom vil etter vårt skjønn ikke medføre en vesentlig økning i trafikk inn og ut av området.

Bebygget areal inkludert biloppstillingsplasser og bod er 113 m<sup>2</sup>. Det vil da fremdeles være 159 m<sup>2</sup> ubebygget areal igjen på tomten. En tilstrekkelig andel av dette vil være av en slik kvalitet at det kan brukes til uteopphold og lek. Boligen vil også få en veranda på

m<sup>2</sup> som kan brukes til samme formål. I reguleringsplanen er det satt av areal til lekeplass og ballslette, og området grenser mot regulert friområde på Stortua.

Vår vurdering er at hensynene bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Ved å tillate tiltaket får man tatt i bruk areal som gjennom plan er avsatt til boligformål, hvor nødvendig infrastruktur allerede er etablert. Presset på uregulert areal vil således bli mindre. Boligen blir liggende sentralt, nært sentrum og kollektivtilbud, og er slik i tråd med kommunens fortettingspolitikk.

En ulempe vil være at det etableres en ny boenhet i et område som i utgangspunktet anses å være ferdig utbygget jf. reguleringsplanen.

Etter en samlet vurdering kommer vi til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er etter det overstående oppfylt. Vi kan ikke se at det foreligger andre grunner til at dispensasjon ikke bør gis.

#### **Vurdering av om vilkårene for deling i plan- og bygningsloven § 26-1 er oppfylt**

Nødvendige dispensasjoner for forhold som strider med plan er innvilget. Nabosamtykke er gitt for plassering av tiltaket nærmere nabogrense enn fire meter. Kommunen godkjenner plasseringen. Tomtens størrelse, form og plassering anses som egnet for bebyggelse.

Vilkårene i PBL §26-1 anses som oppfylt.

#### **Naturmangfoldloven**

Prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. anses ikke relevant i denne saken.

#### **Visuelle kvaliteter**

Etter Plan- og bygningsloven § 29-2 skal hvert tiltak 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.

##### Tiltaket i seg selv og i forhold til dets funksjon

Omsøkt tiltak er en enebolig i to etasjer, i moderne byggestil. Boligen plasseres i skrånende terreng, med inngang i første etasje fra Huldrestien. Tomten får to biloppstillingsplasser. Underetasje har hovedfasade mot sør. Boligen oppføres med saltak, med takvinkel på 27 grader. Gesimshøyde er 5 meter og mønehøyde er 6,6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Kledningen på bygget vil være stående. Veranda i andre etasje er plassert mot sørvest.

Det er god sammenheng mellom byggets funksjon, utforming og proporsjoner.

Vi anser tiltaket til å ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon.

##### Tiltaket i forhold til bygd, naturlige omgivelser og plassering

Boligen plasseres i skrånende terreng. Fra Huldrestien vil boligens høyde være tilpasset høyder på nabobebyggelse, og følger byggeplanen til eksisterende bebyggelse. Fra sør vil høyde være tilpasset nabohusene, men bebyggelseslinjen brytes ved at omsøkt bolig blir liggende fremskutt. Det er andre eksempler på at denne linjen brytes i gaten, samt at foranliggende bebyggelse og vegetasjon føre til at boligens uttrykk etter vår vurdering ikke vil virke dominerende i forhold til nabobebyggelsen.

Boligene i området er med noen få unntak oppført med saltak. Møneretning varierer i området. Omsøkt boligs møneretning fraviker fra boligene i Huldrestien, men samsvarer med flere av de nærmest beliggende boligene i sør.

Boligen blir liggende nært nabobebyggelsen i Huldrestien. Avstand til garasje i nabogrense mot Huldrestien 30 er 4,2 meter. Dette anses som tilstrekkelig for å oppnå en akseptabel situasjon med tanke på lys og luft rundt boligen. Avstand til boligen i Huldrestien 32A er 2,4 meter. Nabobygg har ingen vinduer på aktuell fasade, og planløsning til omsøkt bolig er tilpasset slik at plasseringen ikke i vesentlig grad vil gå ut over bokvalitet. Det er ingen bebyggelse i nord som blir negativt påvirket av boligens plassering.

Boligene i Huldrestien har uteoppholdsareal vendt mot sør. Omsøkt bolig vil ha gode sol- og lysforhold, og vil ikke medføre forringelse av de samme forholdene for nabobebyggelsen.

Omkringliggende bebyggelse varierer i form, størrelser og, til en viss grad, byggestil. Man kan ikke si at området innehar en enhetlig strøkskarakter. Valgt løsning for omsøkt bolig vil etter vår vurdering ikke i vesentlig grad ha negative følger for bygningsmiljøet.

Det konkluderes med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt plassering.

#### **Bygningsmyndighetens vurderinger**

Vilkårene for å kunne gi tillatelse til omsøkte tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 anses for oppfylt.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte tiltak på betingelse av at byggearbeidene utføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter. For øvrig gjøres oppmerksom på følgende:

- Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år fra godkjenningsdato av tiltaket faller godkjenningen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. Bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Gebyr for sakens behandling og eventuelle tilknytningsavgifter for vann og avløp skal være betalt før arbeider igangsettes.

#### **Ansvar**

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

Alle som erklærer ansvar skal ha styringssystemer for oppfyllelse av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ansvar 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.

*Dette brevet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Bjørn H. Benjaminsen  
Avdelingsleder byggesak

Kristin Hoel Fugelsnes  
Saksbehandler

Faktura ettersendes

Vedlegg

1 Huldrestien 32 - Orientering om gebyr

Kopimottaker:  
Vigdis Alise Sunde



## Orientering om dine rettigheter

### **Rett til å klage, forvaltningsloven § 28, jf. plan- og bygningsloven § 1-9:**

Du har rett til å klage til Fylkesmannen over vedtaker. Frist for å klage er tre uker fra vedtaket er kommet fram til adressaten. Klagen må være skriftlig og redegjøre for de endringer du ønsker i vedtaket. Klagen må undertegnes og sendes til Kristiansund kommune som skal forberede saken for klageinstansen. Klager du på epost ber vi om at du benytter adressen [byggesak@kristiansund.kommune.no](mailto:byggesak@kristiansund.kommune.no).

Kommunen skal ferdigbehandle klagen innen 8 uker.

### **Rett til å kreve begrunnelse, forvaltningsloven § 24:**

Dersom det ikke er gitt begrunnelse for vedtaket, kan du sette fram krav om å få begrunnelse. Slikt krav må leveres innen klagefristen på tre uker.

### **Utsatt iverksetting av vedtaket, forvaltningsloven § 42:**

Selv om du har klagerett, kan et vedtak vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å be om at vedtaket gis utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En beslutning om å gi/ikke gi vedtaket utsatt iverksetting er ikke et vedtak som kan påklages.

### **Rett til å se sakens dokumenter, forvaltningsloven § 18:**

Du har med visse begrensninger rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av en verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken.

### **Kostnader ved en klagesak, forvaltningsloven § 36:**

Det kan søkes om å få dekket utgiftene til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Fylkesmannen eller en advokat kan gi nærmere informasjon om reglene for fri rettshjelp.

Når et vedtak blir endret til gunst for deg, kan du kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes dine eget forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

### **Klage til sivilombudsmannen**

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudsmannen. Før du klager til Sivilombudsmannen, må du ha brukt alle andre klagemuligheter. Det betyr at du først må ha klaget til det offentlige organet som har behandlet eller avgjort saken din, for eksempel kommunen eller fylkesmannen. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudsmannen på deres hjemmeside <https://www.sivilombudsmannen.no/>.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1505 - KRISTIANSUND  
Gårdsnummer: 8  
Bruksnummer: 543

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.07.2020 kl. 15:03  
Produsert av: Hans Ohrstrand  
Attestert av: Kristiansund kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Adresser**

Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Huldrestien	4600	30B		Grunnkrets: 0602 STORTUA Valgkrets: 4 GOMALANDET Kirkesogn: 08060901 Kristiansund Postnr.område: 6511 KRISTIANSUND N Tettsted: 6011 Kristiansund	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6999565	436618		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 300 732 637	Bebygd areal:	75	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	03.03.2019
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	03.03.2019
Nord: 6999566 Øst: 436617	Bruksareal totalt:	118	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendingskode:	Bruttoareal bolig:	145	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	145				
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

**Etasjer**

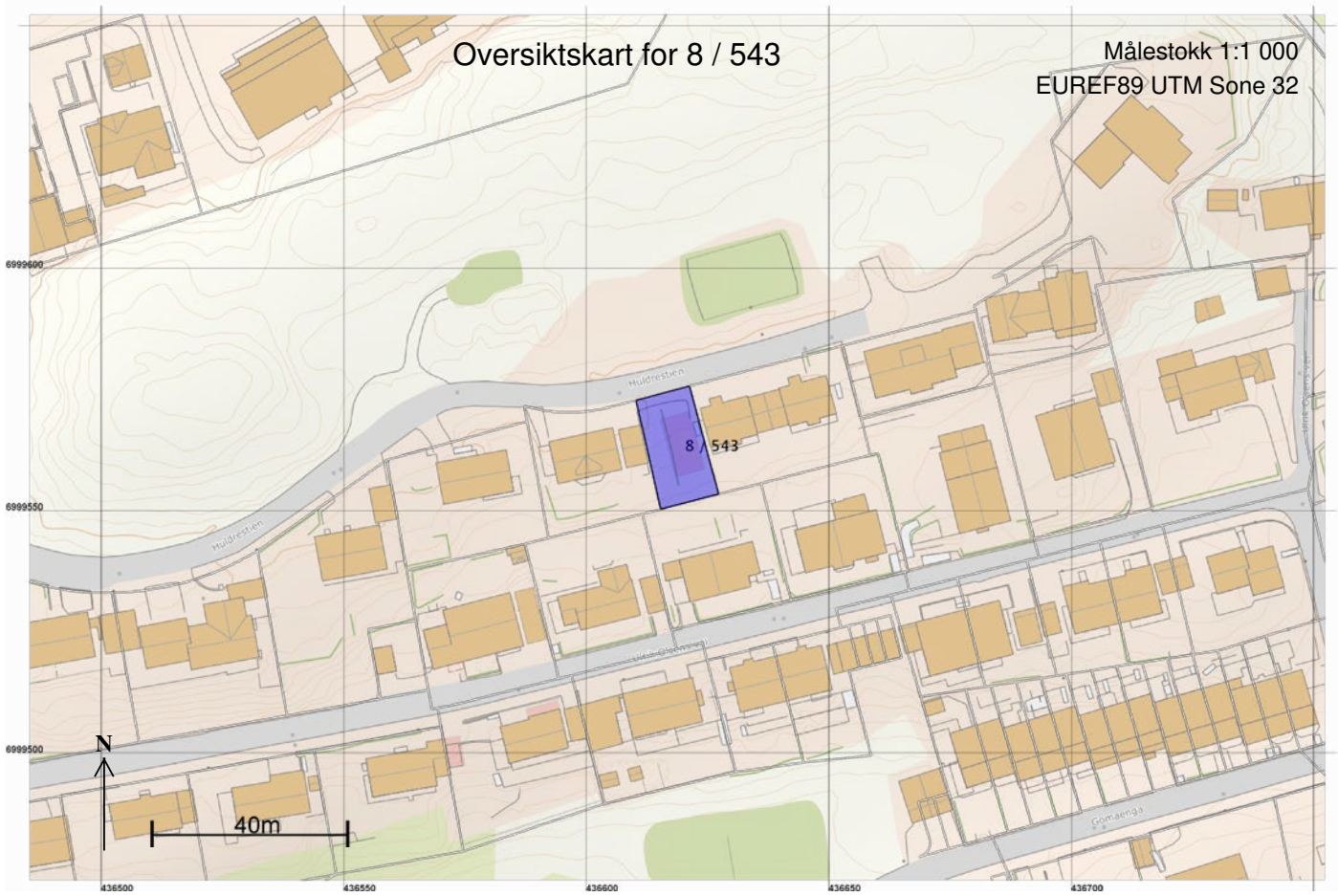
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	57	0	57	70	0	70	0	0
U01	0	61	0	61	75	0	75	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4600 Huldrestien 30 B	H0101	Bolig	118	4	Kjøkken	1	2	8/543

**Kontaktpersoner**

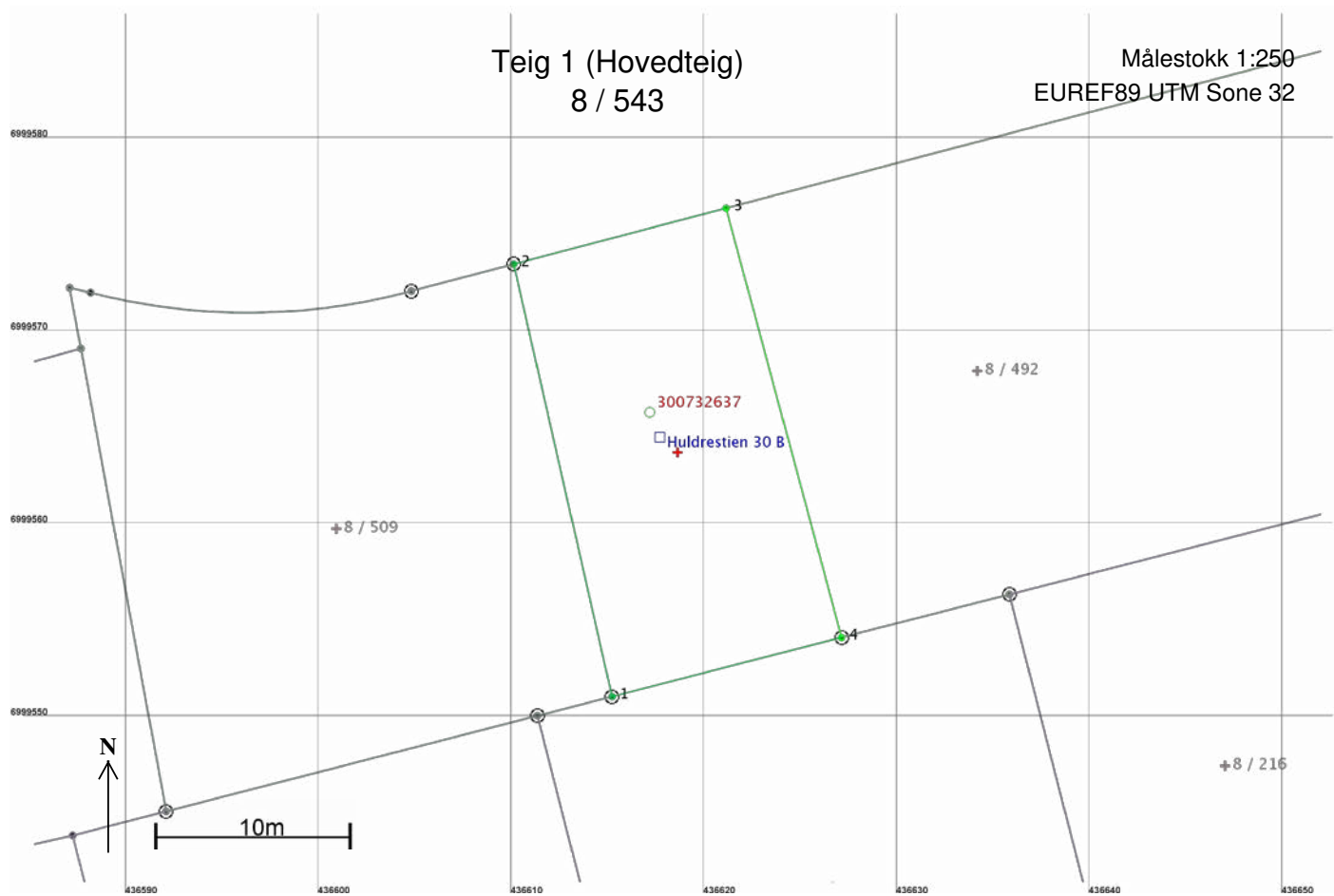
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	912861317	FRAM INGENIØRKONTOR AS		Postboks 4814 Nydalen 484 OSLO
Tiltakshaver	991673555	HULDRESTIEN 32 A OG B AS		Postboks 376 6501 KRISTIANSUND N



23.07.2020 15.03

Matrikelbrev for 1505 - 8 / 543

Side 4 av 6



23.07.2020 15.03

Matrikelbrev for 1505 - 8 / 543

Side 5 av 6

## Areal og koordinater

Areal: 272,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6999564 Øst: 436619

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6999551,21	436615,22	Ikke spesifisert 22,99	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
2	6999573,63	436610,12	Ikke spesifisert 11,39	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	11 Terrengmålt: Totalstasjon	11	
3	6999576,53	436621,13	Ikke spesifisert 23,05	Asfaltspiker Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6999554,27	436627,12	Fjell 12,29	Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Huldrestien 30B  
6511 KRISTIANSUND N**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Erik Ulseth**Oppdragsnummer:****Telefon:** 993 17 191  
**E-post:** erik.ulseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre