

Nordlandet

Omagata 11

Sydvendt tomt på Nordlandet med godkjente byggetegninger på en enebolig på 3 etasjer og utleiedel.



Velkommen til Omagata 11

Sydvendt tomt på Nordlandet med godkjente byggetegninger på en enebolig på 3 etasjer og utleiedel.



Fakta

ADRESSE

Omagata 11

PRISANTYDNING

kr 1 490 000,- + omk

TOTALPRIS

kr 1 528 592,-

TOMT

784.5 kvm eiet

EIERFORM

Enebolig

OMKOSTNINGER

kr 38 592,-

Informasjon om megler

MEGLER

Erik Ulseth

TLF 99317191

EPOST Erik@nemeiendom.no





Velkommen til Omagata 11, en sydvendt tomt på Nordlandet og det er ikke mange tomter igjen på Nordlandet. Det foreligger godkjente byggetegninger på en 3-etasjes enebolig med utleiedel og dobbelgarasje. Totalt er boligens areal beregnet til å være ca. 212 kvadratmeter BRA og garasjen 45 kvm BRA. Tegninger på boligen ligger vedlagt i prospektet, sammen med en forhåndstakst fra takstmann datert 06.07.2020. Det er også hentet inn priser i 2019/2020 på beregninger av kostnaden som kan sendes over på forespørsel. Ta kontakt dersom du har noen spørsmål eller ønsker en gjennomgang på tomten!





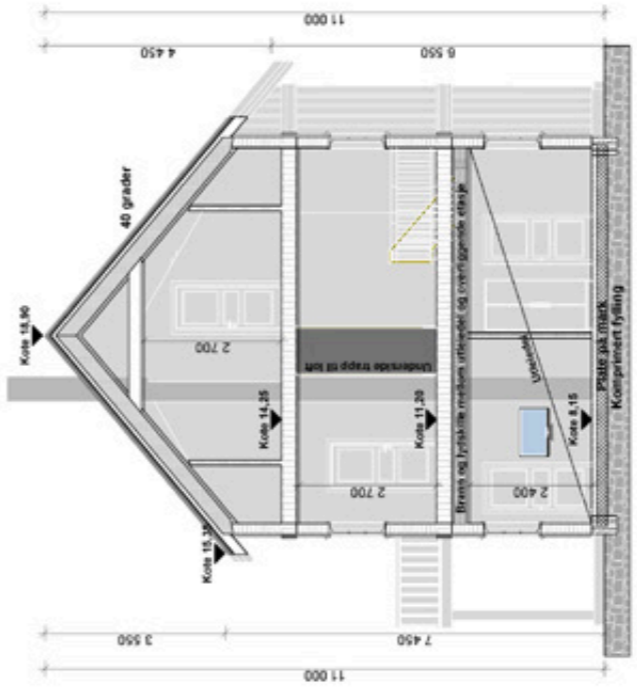
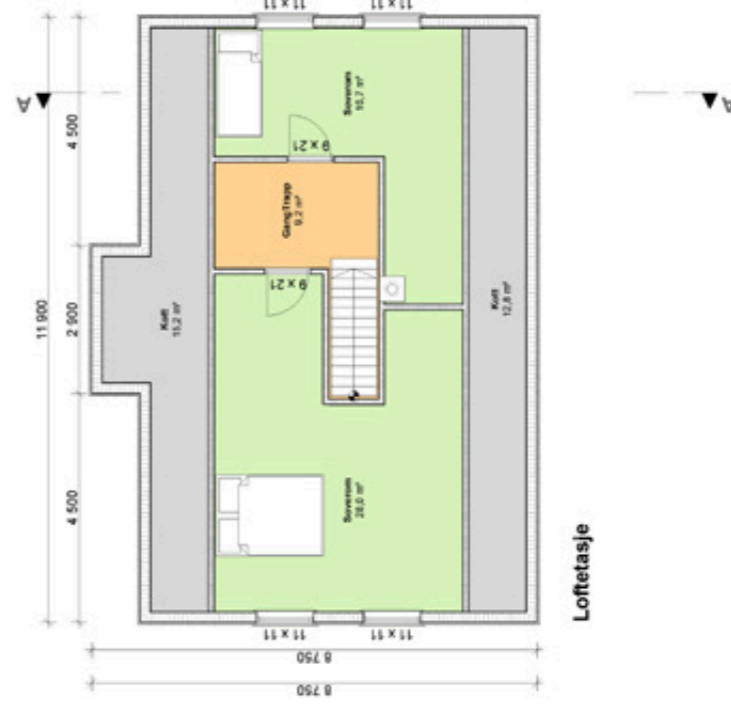


BRÅ horeddelighet = 179 m². BRÅ Utleiedel = 37 m².
 Samlet BRÅ = 216 m².
 BYA = 188 m².

Symbol markering brannskillebegrensende deler.



REVISJON	DRON	 Lagmanns 18 5058 Kristiansund Telefon: 71 67 35 65 Mobil: 917 22 600 E-post: kare@prosjektbygg.no
		Tiltaksnavn: Theretur Ottosson Byggenavn: Omågata 11 Kommune: Kristiansund
		Tegner: Kåre Levik Prosjektleder: Siss revidert Prosjekt: 2018-25-4 Prosjekt: Enebolig med hybelisdelighet Skala: 1:100



Snitt A-A
 Takkonstruksjon og alle bærende konstruksjoner dimensjoneres av produsent. Trapper konstrueres av produsent.
 All utførelse skal være i henhold til Nils Byggedetaljer, vareproduksjonens beskrivelser inklusive radospærre og forøvrig i h.h.t. praksisfestede løsninger for denne type bygg.
 Ansmålinger er tatt ut fra tegningen og kan derfor ha noen avvik i sluttproduktet på grunn av valg av veggtykkelse og eller andre mindre endringer.
 Det tas forbehold om mulig nedforinger i himlinger og utførelser av vegger for tekniske løsninger.
 Tegningen gjelder kun for byggemelding og ber ikke benyttes som arbeidstegning.

REVISJON	DRON	 Lagmanns 18 5058 Kristiansund Telefon: 71 67 35 65 Mobil: 917 22 600 E-post: kare@prosjektbygg.no
		Tiltaksnavn: Theretur Ottosson Byggenavn: Omågata 11 Kommune: Kristiansund
		Tegner: Kåre Levik Prosjektleder: Siss revidert Prosjekt: 2018-25-7 Prosjekt: Enebolig med hybelisdelighet Skala: 1:100

Om boligen

OPPDRA

1-0032/22

EIENDOM

Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 236 i Kristiansund kommune.

EIER

Thrøstur Kristbjørn Ottosson

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

5. Godtatt tegning av enebolig med utleie del. Tilleggs kommentar: Dette er en Tomt med godkjente tegninger.

PRISANTYDNING

Kr 1 490 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Kr 38 592,-
Dokumentavgift: kr 37.250,-
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 585,-
Tinglysning pantedokument: kr 585,-
Attestgebyr: kr 172,-

TOTAL KJØPESUM

Prisantydning 1 490 000,-
+ Totale omkostn. kr. 38 592,-
= sum kr. kr 1 528 592,-

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eiet

BYGGEÅR

Byggeår: 2020

BEBYGGELSEN

Spredt boligbebyggelse.

PARKERING

Parkering på egen tomt, det var tidligere en garasje som er revet.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på sydsiden av Nordlandet med utsikt mot Bolgsvaet. Gåavstand til blant annet skole, barnehage og idrettsanlegg. Kort vei til Løkkemyra med butikker og forretninger, i tillegg kort vei til kollektivtransport.

ADKOMST

Se egen karthenvising på Finn.no

GRUNNAREALER

På tomten stod det en enebolig og garasje før som er revet. Tomten er flat. Den ligger fint til med gode sol- og utsiktsforhold ca. 100 meter fra sjøen. Tomteareal: 784.5 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

KONSESJON

Nei

KOMMENTAR KONSESJON

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet" ved erverv av fast eiendom». Dette gjelder alle eiendommer hvor tomten er 2 mål eller mer.

ODELSRETT

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

SKOLEKRETS

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

OVERTAKELSE

Etter avtale med selger.

FORMUESVERDI

Formuesverdi primær kr 519 715 for år 2020.
Formuesverdi sekundær kr 1 870 973 for år 2020.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det betales idag eiendomsskatt på eiendommen. Kommunale avgifter er ikke stipulert. Avgifter kan variere og beregnes bl.a. ut i fra areal og forbruk.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 1505/10/236: 23.04.1896 - Dokumentnr: 900181 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:Matrikelnr.1121.

VEI, VANN, AVLØP

Vei: Tilknyttet offentlig vei.
Vann/avløp: Vann ligger inne på tomten og kloakkstikk er tilknyttet offentlig kloakk. Eventuell påkoblingsavgift for vann og avløp påhviler kjøper. Informasjon om priser for påkobling og forbruk finnes på kommunens hjemmeside.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen ligger i regulert område.
Formål: Bolig Datert: 17.01.1958
Kommuneplan for Kristiansund 22.02.2011

Planer under arbeid i området: Ingen. Nærmere

opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, v/ enheten for plan- og byggesak.

Kommentar: Det pågår arbeide med revidering av kommuneplanen. Nærmere opplysninger kan gis av Kristiansund kommune, v/ enheten for plan- og byggesak.

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema «Egenerklæring om konsesjonsfrihet" ved erverv av fast eiendom». Dette gjelder alle eiendommer hvor tomten er 2 mål eller mer.

UTLEIADGANG

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

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

5. Godtatt tegning av enebolig med utleie del. Tilleggs kommentar: Dette er en Tomt med godkjente tegninger.

LOVANVENDELSE

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag:
Fastpris kr. 25.000,-
Tilretteleggingsgebyr: 12.900,-
Markedsføringspakke: 14.900,-
Fotograf: 500,-
Oppgjørsgebyr: 5.900,-
Henvendelse sletting av pant pr. kreditor: 500,-
Innhenting av info fra kommune: ca. 3.000,-
Alle priser er inkl. mva.

PARTNER OG EIENDOMSMEGLER MNEF

Erik Ulseth
tlf: 993 17 191
Erik@nemeiendom.no

NEM EIENDOMSMEGLING

Storgata 2

6509 KRISTIANSUND N
Org.nr.: 911 615 479

SALGSOPPGAVE DATO

19.05.2022

FINANSIERING

Nem Eiendomsmegling setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sunndal Sparebank.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris kr. 12.100,-

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker jfr. informasjon om budgivning.

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Omagata 11

Nabolaget Smedvika/Juulenga - vurdert av 23 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Omagata Linje 801, 807, 812, 821	1 min	0.1 km
Nordlandet Sundbåtkai Linje 15-66	10 min	0.8 km
Kristiansund Kvernberget	6 min	
Kristiansund trafikkterminal Buss, ferge	7 min	4.4 km

Skoler

Nordlandet barneskole (1-7 kl.) 256 elever, 14 klasser	5 min	0.5 km
Gomalandet skole (1-7 kl.) 157 elever, 7 klasser	5 min	2.9 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl... 307 elever, 13 klasser	16 min	1.3 km
Kristiansund videregående skole 950 elever	7 min	4.1 km
Atlanten videregående skole 500 elever, 18 klasser	8 min	4.3 km

«Solrikt, god utsikt. Relativt rolig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

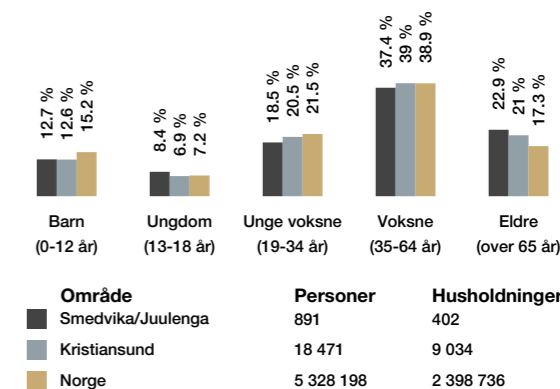
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager




Nordlandet barnehage (0-6 år) 105 barn, 6 avdelinger	10 min	0.8 km
Blåskjellet barnehage (2-5 år) 22 barn, 2 avdelinger	5 min	2.3 km
Atlantis barnehage	5 min	


Dagligvare


Matkroken Nordlandet PostNord	14 min	1.1 km
Kiwi Løkkemyra Søndagsåpent	20 min	1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller NEM Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

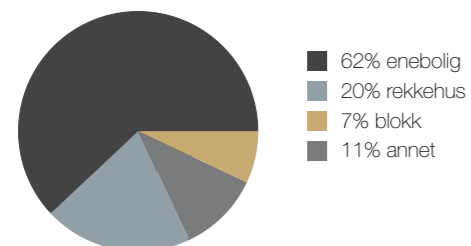
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100





Sport

-  Nordlandet barneskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Nordlandet idrettsplass 10 min 
Basket, fotball, sandvolleyball 0.8 km
-  Treningssenteret Kristiansund 15 min 
-  Actic - Atlanterhavsbadet 5 min 

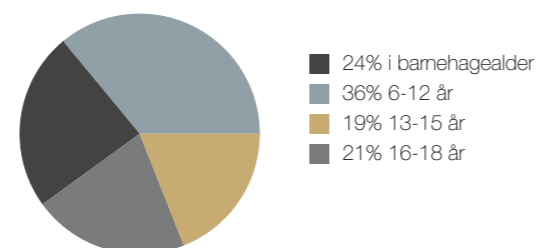
Boligmasse



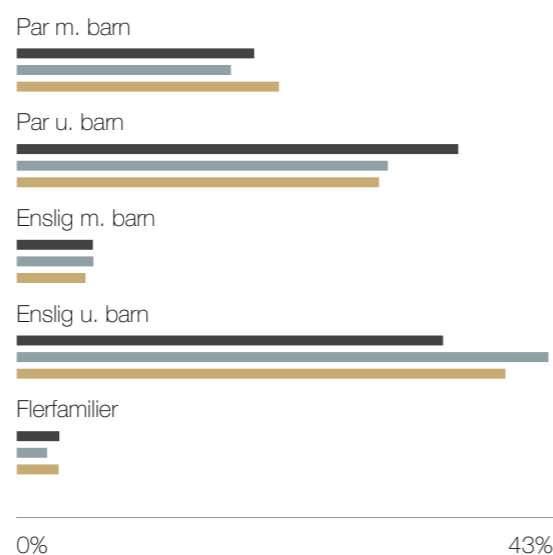
Varer/Tjenester

-  ALTI Futura 5 min 
-  Vitusapotek Futura - Kristians... 24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

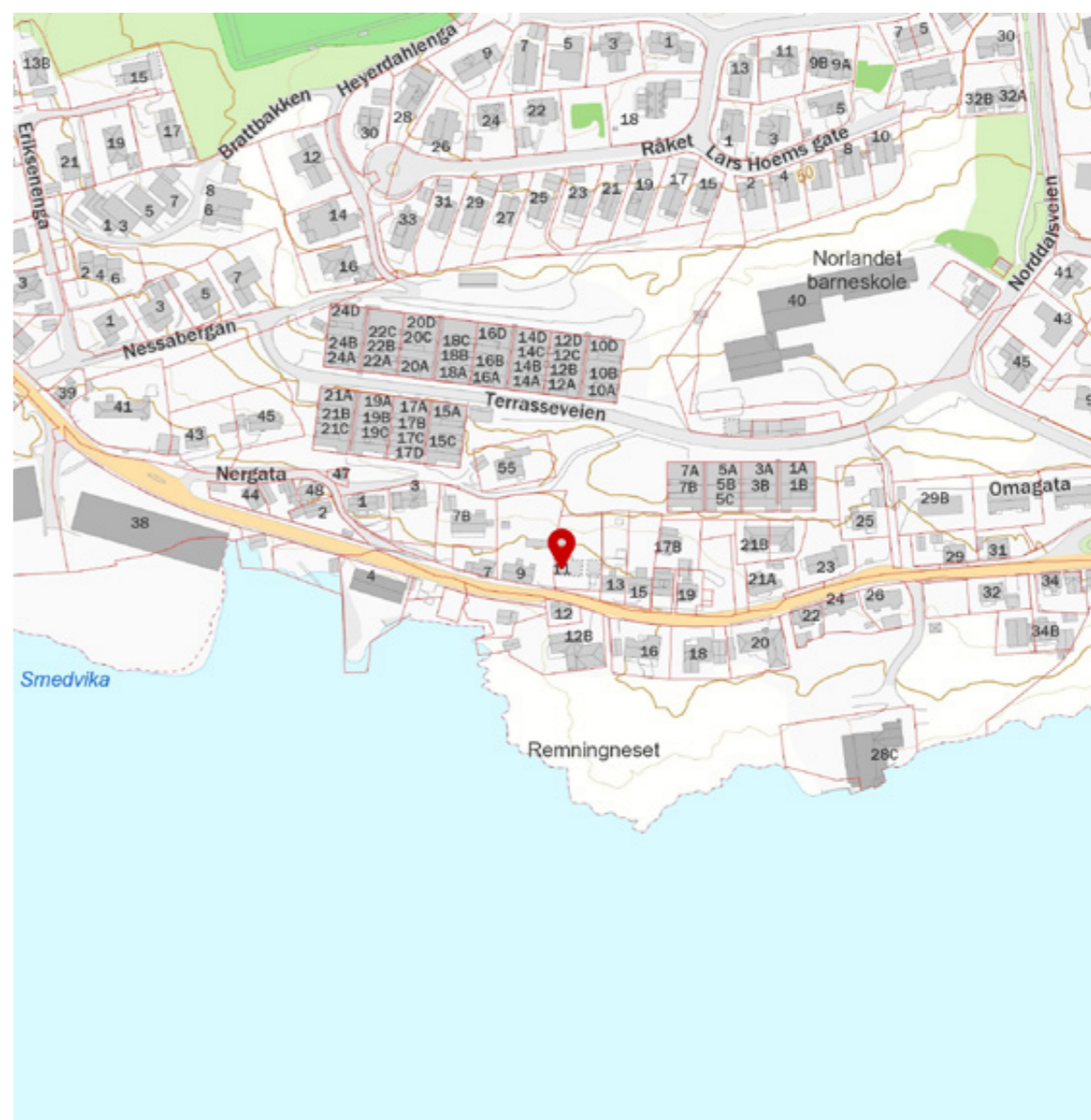
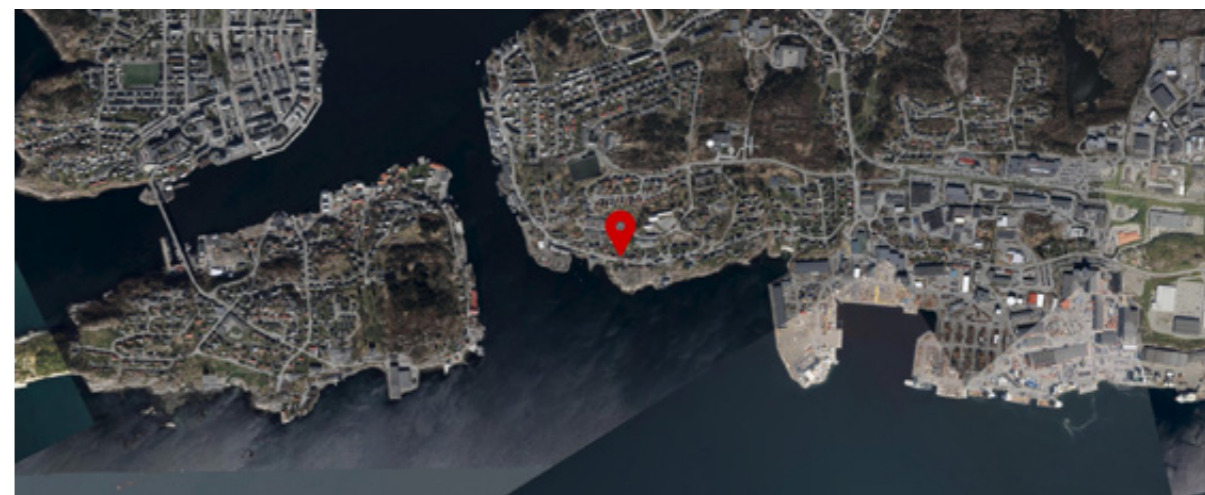


0% 43%

- Smedvika/Juulenga
- Kristiansund
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller NEM Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller NEM Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
NEM Eiendomsmegling AS	
Oppdragsnr.	
1-0032/22	
Selger 1 navn	
Thrøstur Kristbjørn Ottosson	
Gateadresse	
Omagata 11	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6516
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2017	
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Varig forsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1-0032/22

Document reference: 1-0032/22

Tilleggskommentar

Dette er en Tomt med godkjente tegninger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

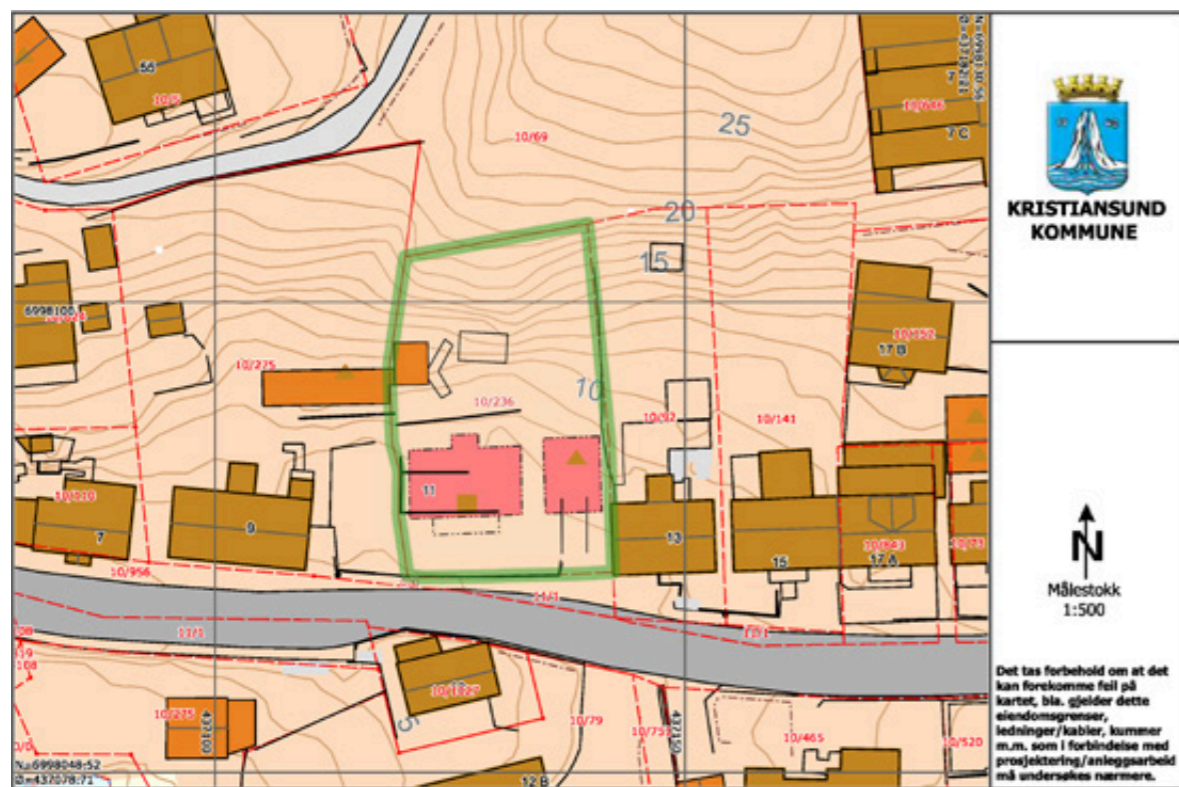
secured by 


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thrøstur Ottosson	62e7501cbd730d23f2c15ef0 3f6c4379d64b1bc4	19.05.2022 11:56:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0032/22

Document reference: 1-0032/22

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



Eiendomsinformasjon											
											
Matrikkelenhet											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
1505 - Kristiansund kommune	10	236	0	0	Grunneiendom		Ja	784,5	785	1-Målebrev	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
20.09.1949	Nei	Nei	Nei			Nord: 6998088.88 Øst: 437130.92 System: EPSG:25832					
Forretninger											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring					
Kart- og delingsforretning	26.03.1956			Avgiver	10/236	-618					
				Mottaker	10/389	618					
Nymatrikulering	20.09.1949			Mottaker	10/236	1683					
Kart- og delingsforretning	04.11.1933			Avgiver	10/236	-363					
				Mottaker	10/100	363					
Kart- og delingsforretning	14.11.1930			Mottaker	10/92	526					
				Avgiver	10/236	-526					
Kart- og delingsforretning	18.03.1912			Avgiver	10/236	-233					
				Mottaker	10/27	233					
Bygninger											
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt				
300755183	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig		Igangsettingstillatelse	241	0	241				
300755189	Garasjeuthus annekst til bolig	Annet som ikke er næring		Igangsettingstillatelse	0	62	62				
Adresser											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser					
Omagata	11			Nord: 6998080 Øst: 437123 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 2-NORDLANDET Tettsted 6011-Kristiansund Grunnkrets 803-SMEDVIKA Postnummerområde 6516-KRISTIANSDUN N Kirkesokn 2-Nordlandet					

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

A-Annet

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
-------	----------------------	-----------	-------	----------------------------

784,5	Nord: 6998088,87997884 Øst: 437130,92000032 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
-------	--	----	-----	-----

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

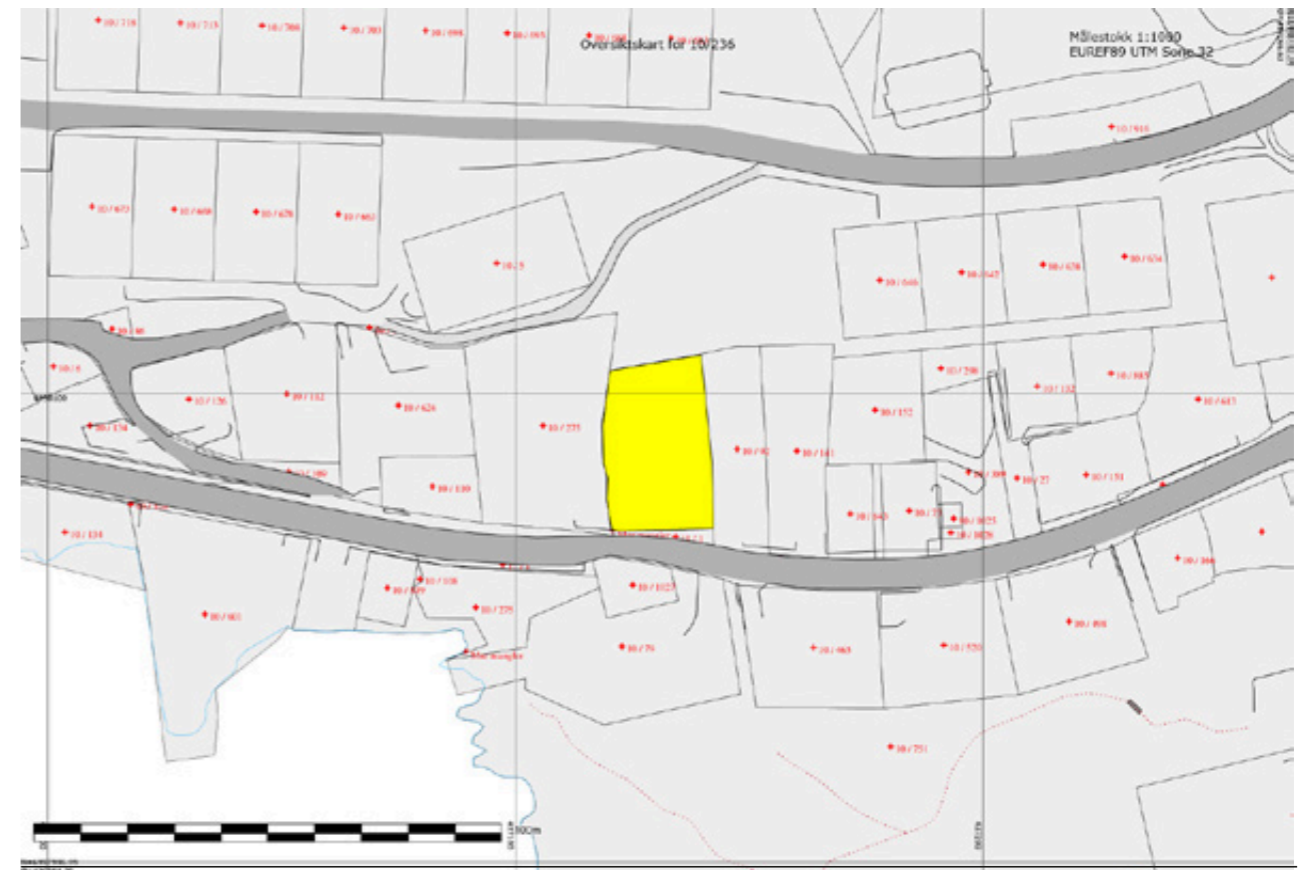
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

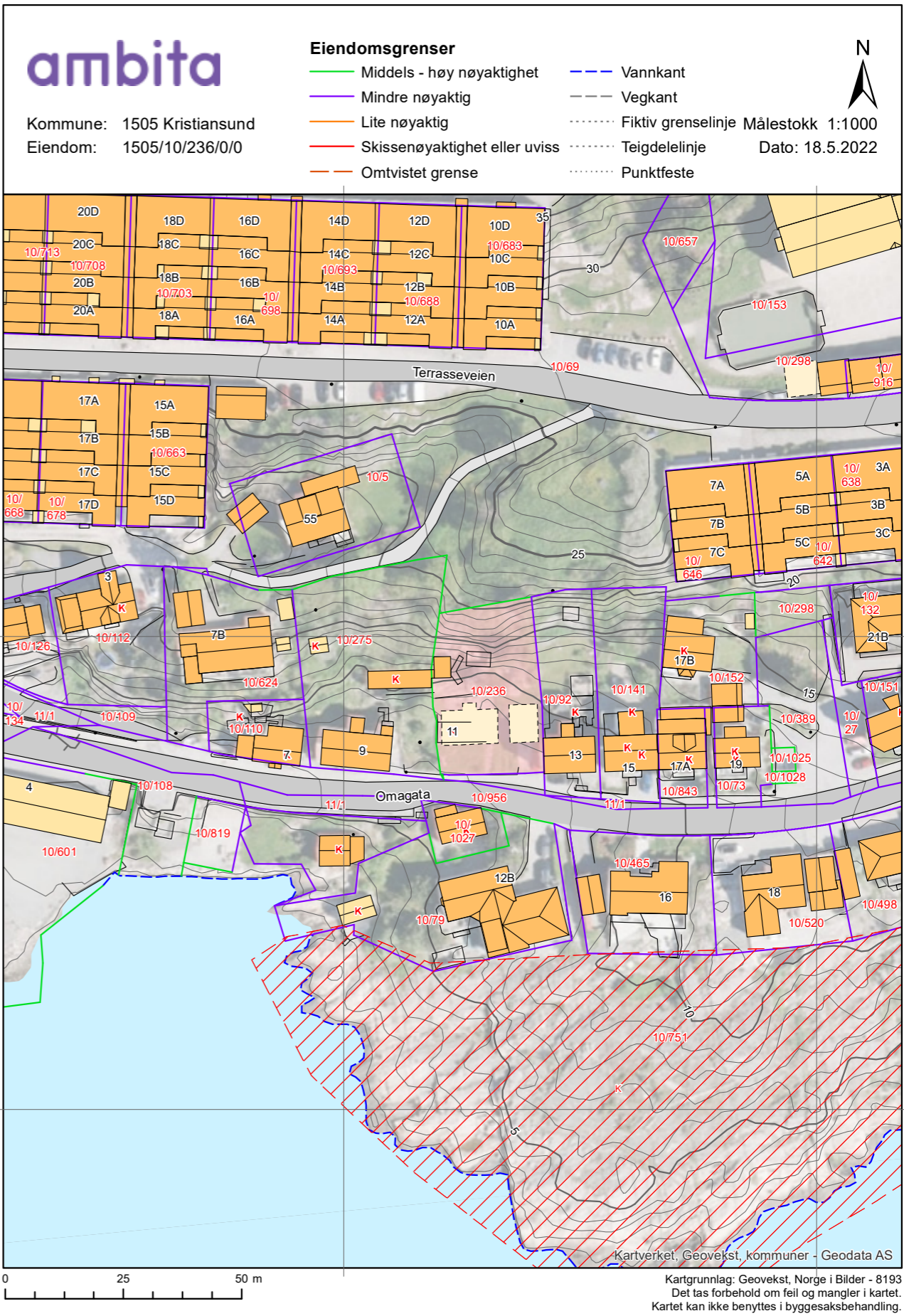
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:





ambita

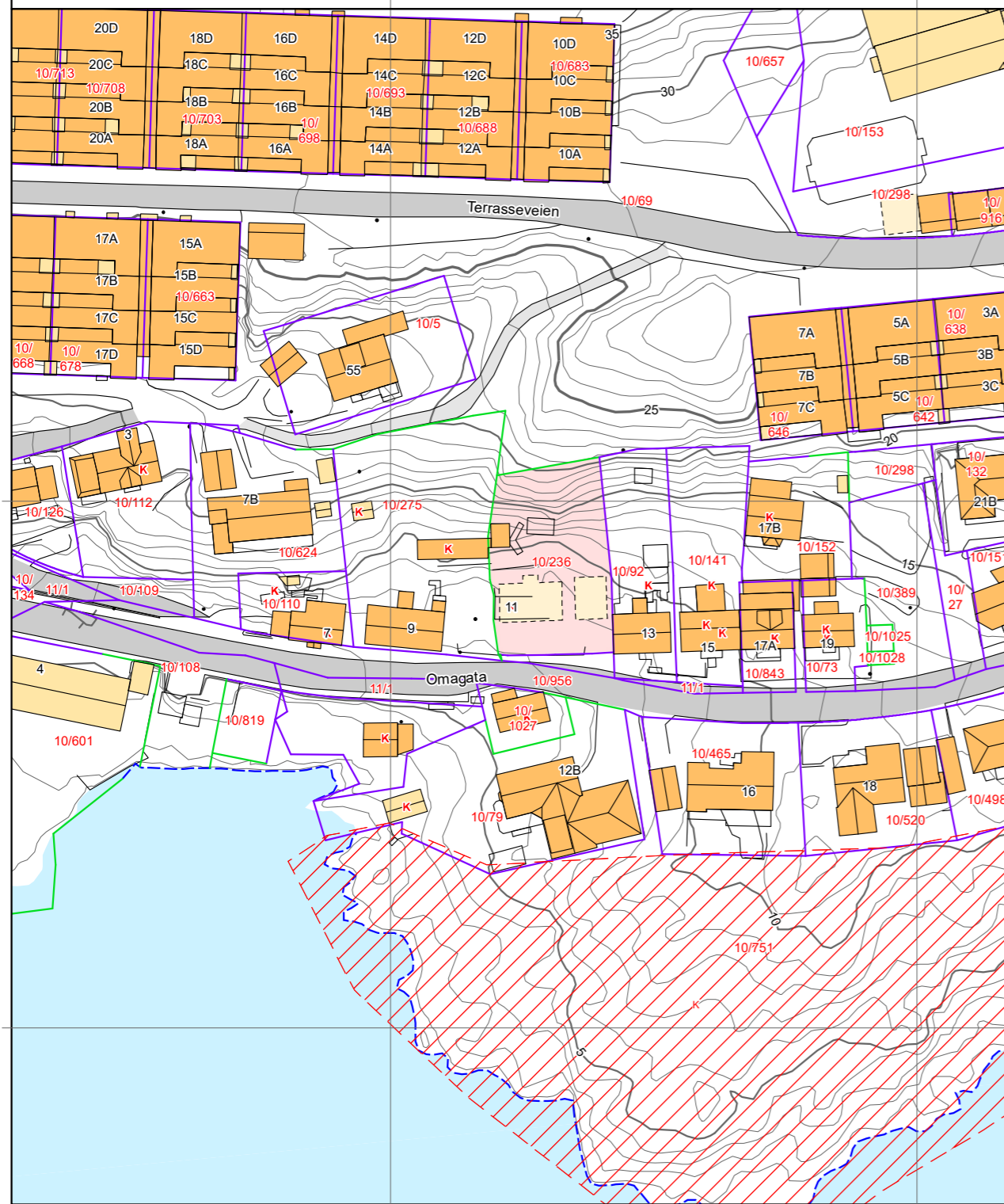
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
- Teigdelelinje
- Punktfeste

Kommune: 1505 Kristiansund

Eiendom: 1505/10/236/0/0

Dato: 18.5.2022



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

FORHÅNDSTAKST

Matrikkel: **Gnr 10: Bnr 236**
Kommune: **1505 Kristiansund KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig med hybelleilighet**
Adresse: **Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **5 650 000**

LÅNEVERDI:

KR. **4 802 500**

Enebolig med hybelleilighet:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA):	212 m ²	AREAL, P-ROM:	209 m ²
	45 m ²		0 m ²

Utskriftsdato: 06.07.2020 Oppdragsnr. 1377
Dato befaring: 02.07.2020 Referansnr. e3e7056

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Obron Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00
Organisasjonsnr: 998 667 917

Sertifisert takstmann:

Arnfinn Thordarson Byggmester
Telefon: 905 22 118
E-post: arnfinn.thordarson@obron.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 236
Kommune: 1505 Kristiansund KOMMUNE
Adresse: Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N

Obron Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/0c757a58-8565-403d-b4e9-0f4fa156e5fc>

Forutsetninger

Denne forhåndstakst baserer seg på de forutsetninger som er gitt i taksten. Takstmannen har ikke undersøkt hvorvidt disse forutsetninger vil inntre, eller sannsynligheten for at de vil inntre, med mindre dette klart fremgår. Takstmannen tar ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon eller foretatt noen dokumentkontroll, med mindre annet uttrykkelig fremkommer. Eventuelle dokumenter som er gjennomgått og kontrollert er positivt angitt i rapporten.» Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Som grunnlag for denne rapporten er opplysninger gitt av eier eller eiers representant, egne observasjoner og opplysninger fra Eiendomsverdi.no. Beregnede arealer er beregnet ut i fra mottatte tegninger og beskrivelser.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 236
Kommune: 1505 Kristiansund KOMMUNE
Adresse: Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N

Obron Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	5 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	4 802 500

Markedsvurdering

Oppføring av nytt boligbygg med 1 etasje, 2 etasje og loftetasje etter TEK 17 på Gnr; 10 Bnr; 236 i Kristiansund kommune. 1 etasje vil inneholde en utleiedel på 37 m² BRA, og på tomten skal det også oppføres ny frittstående garasje på 45 m² BRA i stil med bolig.

Eiendommen har en idyllisk, solrik og sentral beliggenhet på Syd-siden av By-delen Nordlandet i Kristiansund kommune, med utsikt ut over Bolgsvaet, Freikollen og nærliggende områder. Adkomst fra offentlig gate/vei. Offentlig kommunikasjon med buss og Sundbåt i umiddelbar nærhet. Kort vei også til skoler, barnehager, idrettsanlegg, flyplass, kjøpesentre og byens sentrum.

Eiendommen er på nær 790 m² og er i all hovedsak opparbeidet med noe plen og beplantninger i forbindelse med tidligere bygningsmasse som i dag er revet.

Planlagte bolig vil få et samlet BRA areal på 212 m². Garasje et BRA areal på 45 m².

Boligen har også en utleiedel som bør hensyn-tas i markedsvurderingen. En leieinntekt på Kr; 7 500,- pr mnd, noe som vurderes som normalt for området, vil ved en kapitaliseringsfaktor på 8,5, gi følgende verdi: 7 500,- x 12 x 100 / 8,5 = Kr: 1 058 823,-

Ved søk på eiendomsverdi over solgte boliger i området det siste året ligger gjennomsnittlig pris på ca 19. 900, - pr m² P-rom. Dette er hovedsakelig eldre boliger og er derfor ikke direkte sammenlignbart med denne eiendommen. For Omagata, Nergata og området rundt, er det lite nyere boliger ute til salg eller boliger solgt den siste tid. For nyere boliger i tilstøtende områder ligger pris pr m² P-rom på mellom 26 000 og 28 000,- pr m² P-rom, alt etter størrelse, standard og beliggenhet

Ut ifra denne eiendommens innhold, standard og beliggenhet, vurderes verdien pr m² P-rom til å ligge i sjiktet kr. 26.500, - til 27.500, - pr m² P-rom.

Dette vil gi en antatt markedsverdi på kr: 5.650.000, -.

Oppført garasje er da hensyntatt i vurderingen.

Vurderingen er gitt etter beste skjønn og overbevisning. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er gjennomgått, og evt. forbehold som måtte følge derav ikke er tatt med i betraktningen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Thrøstur Ottosen
Takstmann:	Arnfinn Thordarson
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.07.2020. - Arnfinn Thordarson. Uavhengig takstmann/MNT. Befaring av tomt. Tlf. 905 22 118

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig med hybelleilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt og solrikt til på sydsiden av Nordlandet i Kristiansund kommune. Kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og byens sentrum.
Bebyggelsen:	Bolig med 1 etasje, 2 etasje og loftetasje, hvor det er en hybelleilighet i østre del av 1 etasje. På tomten blir det også oppført en frittstående Garasje i stil med bolig på 45 m ²
Standard:	Boligen oppføres i en stil som visuelt passer inn med omkringliggende eldre bebyggelse, men etter TEK 17, og med blant annet vennbåren gulvvarme i 1 og 2 etasje. Gulv belegges med laminater, mens innvendige vegger og himlinger kles med gipsplater. Fliskledde vegger og gulv på våt-rommene.. Utvendige fasader kles med stående kledning, mens tak tekkes med stålplater type Decra eller lignende.
Om tomten:	Tomten er skrånende fra nord mot syd og er i all hovedsak opparbeidet i forhold til tidligere bygningsmasse på tomten som i dag i all hovedsak er revet. Tomtens nordre deler er brattere enn fremre deler der bygninger oppføres. Noe opparbeidelse i forbindelse med ny bygningsmasse må utføres.
Regulering:	Ligger i regulert område under reguleringsplan R-068 Nergata - Omagata
Kommuneplan:	Kommuneplan for Kristiansund 2009-2020 av 22.02.2001. Arbeid med revidering av Kommuneplanens arealdel for Kristiansund 2020-2032 er påbegynt.
Adkomstvei:	Adkomst fra offentlig vei.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 236
Kommune: 1505 Kristiansund KOMMUNE
Adresse: Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N

Obron Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00



Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert ut ifra mottatte tegninger og beskrivelser. Datagrunnlaget kommer fra selskapet Norsk Eiendomsverdi. Undertegnede bemerker at Radonmåling av boliger er pålagt ved utleie, men det bemerkes også at det her er snakk om en ny bolig oppført etter TEK 17 hvor Radonsperre/brønn er en del av bygningen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1505 KRISTIANSUND Gnr: 10 Bnr: 236
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	784,5 m ² Arealkilde: I følge Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Thrøstur K. Ottosen
Adresse:	Omagata 11. 6516 Kristiansund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	30.06.2020	Innhentet informasjon av takstmann.	Innhentet		
Eier	30.06.2020	Mottatt fra eier som E-post	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikring i byggeperioden forutsettes tegnet. Premie ikke mottatt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig med hybelleilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2020 Kilde: Antatt oppførings år
Anvendelse:	Bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	51	45	45		Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, kontor, entré
1. etasje utleie	42	37	34	3	Garderobe/bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom
2. etasje	93	82	82		Stue/kjøkken m/trapp, bad, 2 soverom
Loft	51	48	48		Gang m/trapp, 2 soverom, 2 kott
Sum bygning:	237	212	209	3	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Kott på loft har ikke målbare arealer	

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 236
Kommune: 1505 Kristiansund KOMMUNE
Adresse: Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N


Obron Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, kontor, entré	
1. etasje utleie	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Garderobe/bod
2. etasje	Stue/kjøkken m/trapp, bad, 2 soverom	
Loft	Gang m/trapp, 2 soverom	2 Kott

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygningen oppføres i.h.h.t TEK 17 på støpt og isolert grunnmur/plate i bindingsverk. Tak som saltak. Frittstående garasje i samme stil som bolig oppføres på tomtens østre deler.
Utvendig:	Over grunnmur/plate med stående kledning. Tak tekkes med stålplater type Decra eller lignende.
Innvendig:	Gulv med Laminat og flis. Vannbåren varme i 1 og 2 etasje. Vegger og himlinger med sparklede og malte/tapetserte gipsplater. Kjøkken, bad og garderobeinnredning. Type ikke bestemt pr dd.
Tekniske installasjoner:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Vannbåren varme i 1 og 2 etasje koblet til varmepumpe med forvarming av varmtvann. Skjult El installasjon. Svakstrøm anlegg

Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 2020 Kilde: Antatt bygge år Anvendelse: Parkering/lagring

Kommentar	
Standard:	Støpt plate og Ring-mur. Over ring-mur oppført i bindingsverk. Tak som Sal-tak. Utvendig fasader og tak som bolig. Ledd-port mot syd. Dør og vindu mot nord.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	48	45		45	Garasjerom
Sum bygning:	48	45	0	45	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 236
Kommune: 1505 Kristiansund KOMMUNE
Adresse: Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N

Obro Nordvest AS
Pb. 3 Leira, 6590 TUSTNA
Telefon: 00 00 00 00



Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Oppføres i bindingsverk over støpt plate/Ring-mur. Tak som Sal-tak.
Utvendig:	Utvendige fasader kles som bolig. Tak tekkes også som Bolig.
Innvendig:	Utførelse etter gjeldende krav.
Tekniske installasjoner:	Fremføring av strøm, montering av lys og port-åpner.

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Ikke mottatt/beregnet
Kommunale avgifter. Ikke innhentet
Renovasjon. Årlig avgift ikke innhentet
Forsikring. Årlig premie ikke mottatt.

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med hybelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 773 600
vannbåren varme	Kr.	170 000
Sum teknisk verdi – Enebolig med hybelleilighet	Kr.	3 943 600

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	405 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	405 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 348 600

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi:	Kr.	1 400 000
-------------	-----	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	5 748 600
---	-----	-----------

TUSTNA, 06.07.2020

Arnfinn Thordarson Byggmester
Uavhengig takstmann/MNT.
Telefon: 905 22 118





PROSJEKTBYGG KÅRE LØVIK

Marstrands gate 14
6508 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler Piotr Jakubowski	Saksnummer BYGG-19/00320 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 18.07.2019
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

Omagata 11 - Tillatelse til riving av eksisterende bolig og garasje samt oppføring av ny bolig med garasje

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 10 / 236 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PROSJEKTBYGG KÅRE LØVIK
Tiltakshaver: Thrøstur Kristbjørn Ottosson

Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 gir plan- og bygningsmyndigheten varig dispensasjon fra pbl. § 29-4 (maksimalt høyde) og reguleringsplanen R-068 for Nergata – Omagata gjeldende bestemmelsen om tillat utnyttelsesgrad.

Etter plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til riving og oppføring av ny bolig med sekundær leilighet, samt garasje i Omagata 11, 6516 KRISTIANSUND N.

Thrøstur K. Ottosson godkjennes som selvbygger etter SAK10 § 6-8.

Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

- Tiltakets høyde – ferdig gulv 1. etasje- fastsettes til kote + 8,15 moh. (NN-2000)
- Tiltaket utføres i henhold til plan- og bygningsloven med forskrift

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



Saksopplysninger

Søknad om riving av eldre hus og oppføring av ny bolig med sekundær leilighet og garasje er mottatt den 12.02.2019. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel, særskilt nabosamtykke og erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan.

I denne saken dreier det seg om riving av et eldre bygg og frittliggende garasje og oppføring av ny bolig med ny frittliggende garasje.

BRA Total: **212 m²**
BRA Hovedleilighet: 175 m²
BRA Utleie leilighet: 37 m²
BRA Annet: **45 m²** (garasje)

BYA Total: **192 m²**
BYA Bolig: 108 m²
BYA Garasje: 48 m²
BYA Parkeringsplass: 36 m²

Nabovarsling

Nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3 foreligger. Varslingsfristen er 2 uker, og det er ikke innkommet merknader til saken.

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020 og reguleringsplan R-068 for Nergata – Omagata med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 17.01.1958. Eiendommen er i planen regulert til bolig formål der tillatt utnyttelsesgrad er fastsatt ved inntegnet i planen omriss.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.

Den 18.10.2018 ble saken vurdert av Fylkeskonservator.

Vurdering av rivesøknad

Bolighuset er på Gislink-kartet markert med rød trekant. Det indikerer at det er et sefrakregistrert hus bygd før år 1850. I følge lov om kulturminner § 25 plikter kommunen å sende søknad om riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 over til fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet for vurdering før søknaden avgjøres.

Huset er bygd i en etasje samt loft med en lav knevegg. Huset har en grunnflate på 10,8 x 4,6 meter, i tillegg et tilbygg med en bredde på ca. 2 meter. Huset er bygd av lafta tømmer, mens det nevnte tilbygget er av bindingsverk. I følge sefrakskjemaet er tilbygget trolig fra midten av 1960-tallet, mens hovedvolumet skal være fra 1700-tallet. Første etasje har flatteljede tømmerstokker, mens man i loftsetasjen finner tømmerstokker av rundt profil.

Vi er av eier informert om at huset har stått tomt i 15 år, og har vært utsatt for vannlekkasje. Tilstanden må betraktes som dårlig. Eier har allerede startet det innvendige rivearbeidet. Mye av de innvendige overflater er demontert, slike at man har kommet inn på de bærende konstruksjoner i vegger og tak. Det er også avdekket en gammel lettvegg på tvers av bygningen med alderdommerlig vekselpanel tilvirket på oppgangssag. I yttertakets finner man noen sotete taktro noe som tyder på at det i huset opprinnelig har vært åpent ildsted (røykovn eller grue). Det er ellers lite igjen av alderdommerlig materialbruk i interiøret. Tømmer og de øvrige bærekonstruksjoner er i stor grad angrepet av mott (stripet borebille) og råte.

Også i eksteriøret er det foretatt store endringer. Alle vinduer er av moderne type. Bordkledningen er relativt smal tømmermannspanel, med moderne skarpkantprofil. Taket er tekket med aluminiumsplater.

Søker begrunner søknaden med at den er nødvendig for å tilfredsstille familiens arealbehov samtidig som utleieenheten i boligen opprettes. Det er ikke innkommet merknader på søknaden fra naboene og vi kan ikke se at det oppstår vesentlige ulemper for omgivelsene forøvrig. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra reguleringsplanens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad.

Planen har ikke noen maksimalt fastsatt utnyttelsesgrad i form av fastsatt utnyttelsesgrad. Utnyttingsgraden er i slike tilfeller fastlagt med det omriss av bygg som er vist på reguleringsplankartet. Det planlagte tiltaket fører til en viss overskridelse av dette omrisset.

Fastsetting av maksimal tillatt utnyttingsgrad skal ivareta er bredt sett av hensyn, både knyttet til overordna samfunnshensyn som teknisk og sosial infrastruktur, og lokale hensyn knyttet til bokvalitet, harmonisk helhet og de bygde og naturgitte omgivelser; påvirkning på de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon.

De omsøkte arbeidene forutsetter utnyttning av tomte i ca. 25%. Slik utnyttingsgrad ikke avviker vesentlig fra utnyttingsgraden på nabotomtene eller i området. Vi vurderer det derfor slik at de hensyn som ligger til grunn for planens maksimalt tillatte utnyttelsesgrad, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Fordelen med å gi dispensasjon er at eiendommen får en hensiktsmessig utnyttning og at hul som er i dag i den lineare bebyggelsesstrukturen fylles med et nytt element. På denne måten vil den større utnyttelsesgraden berike den estetiske kvaliteten i området.

Ulempen er at noe uteareal går tapt, men disse anses som små. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes samlet sett som klart større enn ulempene. Med vekt på bærekraftig arealforvaltning, vil bygningsmyndigheten godkjenne søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Naturmangfoldloven

Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, samlet belastning m.m. Etter utsjekk i Artsdatabanken og Naturbasen til Miljødirektoratet konkluderes det med at gjennomføring av tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det berørte området.

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

Etter kommunens skjønn innehar omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter.

Planlagt bygg har ganske enkelt form. Bygningens kropp består av et rektangulær hoved volum, saltak og foranliggende veranda, alt avstemt i forhold til hverandre i klassiske proporsjoner. Bygningen er reist i to ganske høye etasjer i tre uten sokkel og en loftsetasje med knevegg. Bygningen karakteriserer symmetrisk fasadeoppbygging der åpninger i fasaden komponeres i matematisk orden. Bygningens fasade er pyntet med elegant utsmykking (fasadebånd) og mektige vinduer som gir bygningen ganske representativ uttrykk.



Tiltaket i forhold til bygd, naturlige omgivelser og plassering

Bygningen er tenkt plassert inntrukket fra byggelinjen mot bakgården, noe som bryter med den lineare bebyggelsesstrukturen langs gate. Dette er helt klart diktert av gatens utforming og det konkluderes med at bygningens beliggenhet på tomte er likevel tilpasset best i forhold til omgivelsene. Det er veldig positivt at innbygger har lagt stor vekt på å ta vare på det gamle treet som setter sitt preg på området og beriker miljøet.

Bygningens volum og høyde synes også å være tilpasset med stort respekt til omgivelsene. Det nye bygget fyller på en god måte et mellomrom i husrekke i den lineare bebyggelsen. Bygningens mønehøyde og møneretning følger hovedretningen i den lineære bebyggelsen og er tilpasset stigningen av nabohusene i rekke.

Ved utforming av ny bebyggelse i et gammel strøk er det viktig at et nytt bygg følger det tradisjonelle prinsippet når det gjelder formspråk, samtidig man må passe på at ren kopiering bør unngås. Dette synes å være godt ivaretatt i dette prosjektet. Bygningen låner klassiske elementer fra nabobebyggelse, for eksempel tredelte vinduer med tre ruter, symmetrisk fasadekomposisjon, klassiske bygningens proporsjoner, type kledning, material. Samtidig fremmer bygningen nye elementer som for eksempel et fasadebånd eller knevegg uten at omgivelsenes preg svekkes.

Langs Omagata finnes en betydelig samling av bebyggelse med høy bevaringsverdi og enkeltbygninger av høy estetisk og kulturhistorisk verdi som det er viktig å ta vare på. Gateløpet har derfor sårbare kvaliteter som setter rammer for hvor og hvordan et nytt bygg kan bygges ut. På grunn av dette har kommunen sendt saken til uttalelse for fylkeskonservator. Fylkeskonservatoren har uttalt seg positiv til riving men i hovedsak ønsker at det nye bygget som er tenkt i erstatning for det gamle skal følge byggeskikken fra det opprinnelige bygget når det gjelder volum, høyde og formspråk. Dette synspunktet ble forkastet av utbygger som foreldet og uakseptabelt i forhold til fornuftig arealutnyttelse/bokvalitet. Bygningsmyndigheten har gått grundig gjennom saken og har foretatt sin egen avveining mellom betydningen av en rekonstruksjon og bærekraftig arealutnyttelse.

Kristiansund kommune har konkludert med at det omsøkte bygget komponerer seg godt i dette bygningsmiljøet og at det foreslåtte prosjektet innebærer riktig avveining mellom kulturminneverdiene og brukskvalitet.

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

Bygningsmyndighetens vurdering

Det omsøkte tiltaket (oppføring av bolig) krever ansvarsrett, jf. Plan- og bygningsloven § 20-3.

Tiltakshaver har søkt om å være ansvarlig for prosjektering og utførelse selv gjennom å være selvbygger.

På grunn av husets dårlige tilstand og alle endringer finner vi ikke grunnlag for å kunne gå imot riving av huset.

Vurdering av planer for nybygg

Det er planlagt et nytt bolighus på tomten, med en grunnflate på 12,0 x 7,4 meter. I tillegg et trapperomstilbygg på baksiden på 3,0 x 1,5 meter, og en overbygd terrasse i hovedfasaden mot veien på ca 7,0 x 1,8 meter.

Ved siden av huset er det planlagt en garasje på 6,0 x 8,0 meter, med en passasje på 1,9 meter mellom garasjen og bolighuset. Fra garasje er det en avstand på kun 0,65 meter mot nabogrense mot øst. Fra bolighuset er det en avstand på kun 1,28 meter mot nabogrense mot vest.

Dagens situasjon er preget av en lav bygning i 1 etasje og loft som ligger i en hage, godt tilbaketrukket fra veien, og med et stort, eldre tre som er en viktig del av miljøet. Eksisterende garasje har også liten bredde slik at det er god passasje mellom garasje og bolighus.

Vi vil tilrå at huset blir plassert like langt tilbake på tomten som det eksisterende bygget, og at det gamle treet blir bevart.

Den aktuelle eiendommen ligger som del av et større verneverdig bygningsmiljø i Nergata og Omagata med bebyggelse fra 1800-tallet. Det er derfor viktig at bygningen får en utforming som er tilpasset det eldre verneverdige bygningsmiljøet generelt, og som viser et visst slektskap med det huset som ligger i Omagata 11 i dag.

Etter vår vurdering har huset blitt i høyeste laget. Vi vil rå til at man reduserer høyden med ca. 1,6 meter ved å sløyfe kneveggen på 1,0 meter på loftet, og redusere etasjehøyden i 1. og 2. etasje fra 2,7 til 2,4 meter.

Det er ikke antydning av hvilket materiale man vil bruke som kledningsmateriale i fasade, heller ikke tekkingsmateriale. Vi vil rå til at veggene utvendig blir kledd med tømmermannspanel, og at taket blir tekket med et tradisjonelt tekkingsmateriale som skiferstein eller rød uglassert pannestein av tegl.

Det er antydning av et fasadebånd (gurtgesims) i høyde med etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje, og mellom 2. og tredje etasje. Dette er fremmed for byggetradisjonen i dette området, og vi vil tilrå at det sløyfes. Den planlagte terrassen/balkongen over inngangspartiet mot veien bidrar også til å gi hovedfasaden mot veien et fremmedartet preg, og vi vil tilrå at også denne sløyfes.

De fleste av vinduene er foreslått uformet som 1-ramsvinduer med småruteinndeling (3x3 ruter). Det ville være mer naturlig å anvende vinduer med den utforming som var i Omagata 11 tidligere og som finnes i mange av de andre eldre bygningene i området (2-ramsvindu med 3 ruter i hver ramme).

Vi vil også tilrå at huset bli malt i en farge som man finner i den øvrige eldre bebyggelse.

Etter vår vurdering har også garasjen blitt for stor for tomten. Vi vil tilrå at den blir redusert fra dobbeltgarasje til enkeltgarasje. På den måten vil man oppnå større avstand til nabogrensene og mellom garasje og bolighus.

Konklusjon:

På grunn av tilstand og grad av endring finner vi ikke å kunne gå imot riving av det eldre bolighuset i Omagata 11.

Vi vil kunne tilrå godkjenning av planer for nybygg i Omagata 11 dersom de blir justert i tråd med våre merknader.

Dispensasjon

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens maksimalt tillatte byggehøyde.

Det er søkt om å få bygge ny bolig med mønehøyde på 11 m. I pbl. § 29-4, 1. ledd, heter det: *Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.* Forannevnte reguleringsplan for området har ingen slike hjemler/bestemmelser.

I rundskriv fra departementet, H-8/15, heter det: *Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.*

De to naboboligene vest og øst for Omagata 11 har begge mønehøyden tilnærmet den øvre grensen nevnt foran. Begge to bygningene er oppført i 2 usedvanlig høye etasjer i tre med sokkel/kjeller etasje i mur. Samtidig er eksisterende bebyggelse plassert langs gate direkte ved fortau, noe som gjør at bygningens høyde virker enda høyere sett fra offentlig rom.



Nabobebyggelse virker høyreist i gateplan

Bygningen i Omagata 11 vil i sin helhet ikke overstige andre bygningens høyde i forhold til gateplan. Terrengtet mot øst fra gjeldene område stiger bratt og bebyggelsen her ligger mye høyre enn boligene langs nedre del av Omagata. Når eldre bygg erstattes eller når et mellomrom fylles med et nytt element er det viktig at den nye boligens volum og høyde forankres i eksisterende bebyggelsesstruktur. Den planlagte boligen vil ikke overstige linje tegnet mellom mønene til nabohusene. Den omsøkte boligen vil således ivareta hensynet til terreng og omgivelser på en rimelig god måte. Plan- og byggesaksmyndigheten vurderer det derfor slik at de hensyn som ligger til grunn for lovbestemmelsen, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.



Kommunen kan godkjenne person som selvbygger dersom personen «sannsynliggjør» at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 6-8.

Tiltakshaver har på sin eget initiativ bearbeidet et byggeprosjekt og har levert en god søknad til kommunen. Tiltaket synes å være godt prosjektert med gode tekniske løsninger valgt.

Til selve gjennomføringen skal tiltakshaver bruke sine egne erfaringer. Tiltakshaver har ved søknaden levert ei liste som viser til forskjellige bygge prosjekter som ble tidligere gjennomført av tiltakshaver sammen med erfarne byggmestere.

Ut i fra disse momentene kan kommunen konkludere at tiltakshaver har «sannsynliggjort» at arbeidet vil bli prosjektert og utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ansvar

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

Kommunen kan godkjenne person som selvbygger dersom personen «sannsynliggjør» at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 6-8.

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

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Faktura ettersendes

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.

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/>.



BNA forbeholdighet = 175 m², BNA Utvendt = 37 m²,
Samlet BNA = 212 m²,
BNA = 138 m².

Symbol markering brannskiltebegrensede deler.

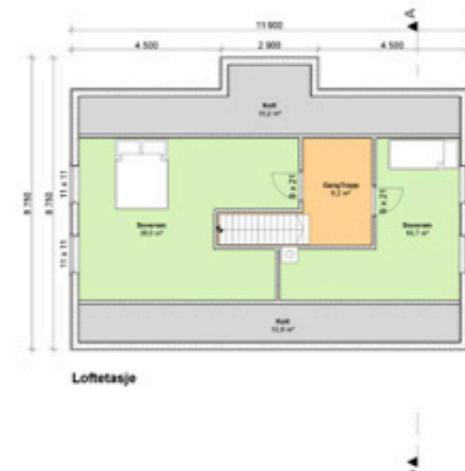
REV	DATE	REVISJON	SDR



Loggposten 10
8050 Hvitsten
Mottak: 02 97 26 94
Mail: 02 97 26 94
E-post: hns@prosjektbygg.no

Prosjektleder: **Thorstein Ottosson**
Prosjekt: **Omegale 11**
Kommune: **Kviteseid** Dist: **10** Par: **226**

Type, innhold: **Bygghemelding, 1. og 2. etasje** Skala: **1:100**
Prosjektreferanse: **2014-25-4** Prosjekt: **Enebolig med hybelstettplass**
Tegner: **Kåre Levik** Prosjekt start: **28.06.2014**



Snitt A-A Takkonstruksjonen og alle bærende konstruksjoner dimensjoneres av produsent. Trapper konstrueres av produsent. All utførelse skal være i henhold til NBNs Bygghetjener, vareproduksjonens bærekraftsrevisjonsnotat og forordning i h.h.t. prosjektpens forordninger for denne type bygg. Anvendelser er tatt ut fra tegningen og kan derfor ha noen avvik i sluttproduktet på grunn av valg av materialer og eller andre mindre endringer. Det tas forbehold om mulig endringer i forordninger og utførelser av vegger for bestemte fargevalg. Tegningen gjelder kun for bygghemelding og bør ikke benyttes som arbeids tegning.

REV	DATE	REVISJON	SDR



Loggposten 10
8050 Hvitsten
Mottak: 02 97 26 94
Mail: 02 97 26 94
E-post: hns@prosjektbygg.no

Prosjektleder: **Thorstein Ottosson**
Prosjekt: **Omegale 11**
Kommune: **Kviteseid** Dist: **10** Par: **226**

Type, innhold: **Bygghemelding, Lofetasje og snitt** Skala: **1:100**
Prosjektreferanse: **2014-25-7** Prosjekt: **Enebolig med hybelstettplass**
Tegner: **Kåre Levik** Prosjekt start: **28.06.2014**

Til deg som kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 000

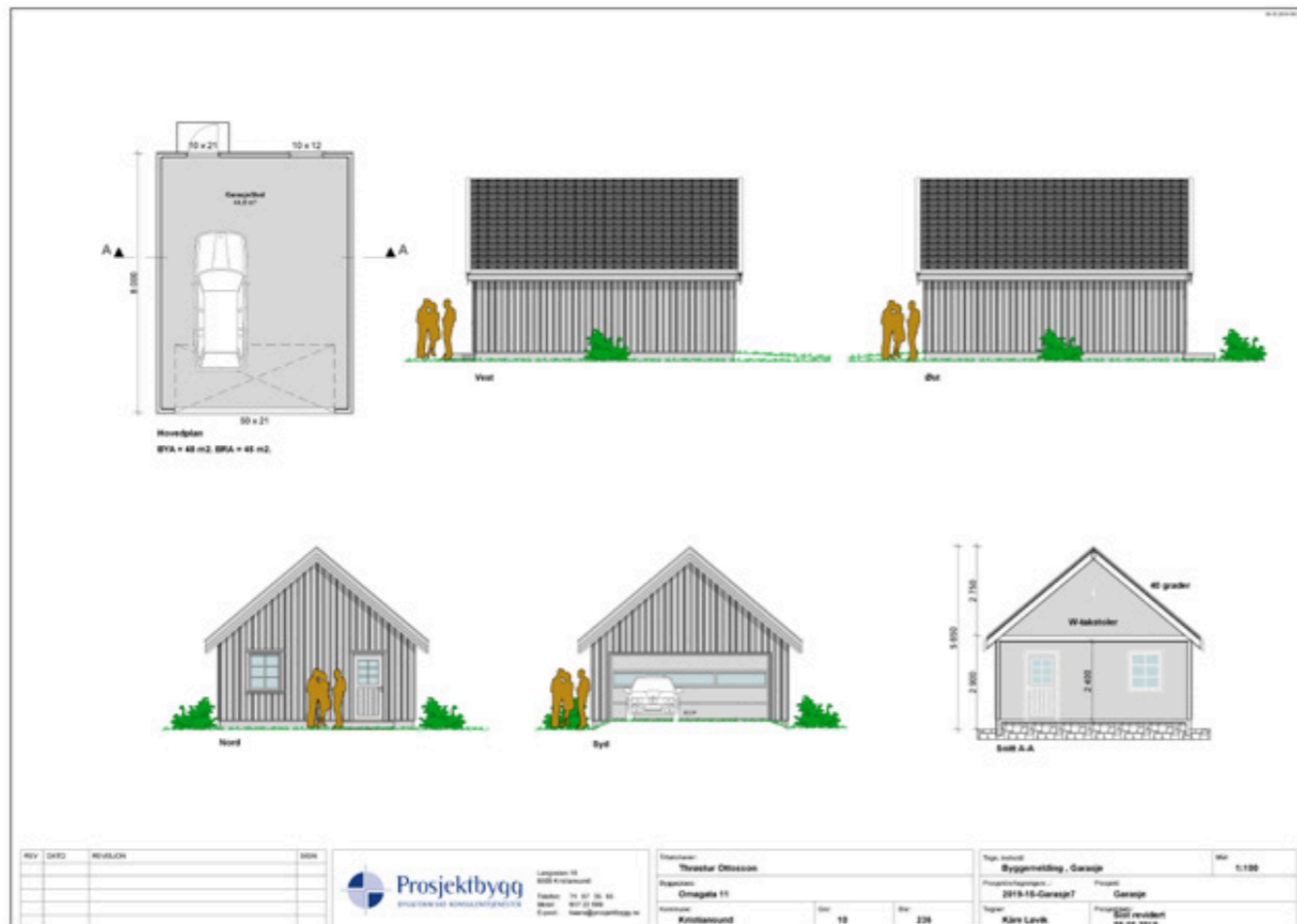
Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 8 100

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 12 100

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på eiendom.soderbergpartners.no



REV	DATE	REVISJON	SDR	Prosjektbygg	Prosjektbygg	Prosjektbygg	Prosjektbygg
				Bygghuset 10	Bygghuset 10	Bygghuset 10	Bygghuset 10
				2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje
				Kjøttanland	Kjøttanland	Kjøttanland	Kjøttanland
				18	18	18	18
				228	228	228	228
				Kjære Levik	Kjære Levik	Kjære Levik	Kjære Levik
				2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje
				2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje
				2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje	2018-18-Garasje

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeidom (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. HELDEKNINGSTEPPER, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTIL 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. Veggglamper, 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte 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 monterte.

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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-0032/22 Kontaktperson: Erik Ulseth
Adresse: Omagata 11, Tlf: 99317191
6516 KRISTIANSUND N

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tilegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 19.05.2022
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato Budgivers underskrift Budgivers underskrift



