

Sommerroveien 21

KRISTIANSUND N

notar



Prisantydning Kr 2 400 000,- Boligtype Boligtomt
Megler Anders Havneraas Tlf 938 82 954

NOTAR.NO

notar



Sommerroveien 21

Eneboligtomt med rammetillatelse i veietablert og familievennlig område på Sommerro!

Adresse Sommerroveien 21
6518 KRISTIANSUND N

Prisantydning Kr 2 400 000,-
Omkostninger Kr 79 990,-
Totalpris Kr 2 479 990,-

Eierform Eiet
Boligtype Boligtomt
Soverom 0

Sommerroveien 21 er en attraktiv selveiertomt på 741 m², flott beliggende i det etablerte boligområdet Sommerro på Dale. Tomten ligger åpent til med gode lysforhold og en flott utsikt over sjøen og landskapet mot Tustnafjellene og Smøla.

For eiendommen foreligger godkjente tegninger og rammetillatelse for oppføring av bolig. Dette gir nye eiere et godt utgangspunkt for å realisere boligdrømmen, uten å måtte starte hele planleggingsprosessen fra bunnen av. Rammetillatelsen er datert 01.10.2025.

Tomten er lett skrånende og godt egnet for opparbeidelse av uteområde, noe som gir gode muligheter til å utnytte terrenget og orientere boligens oppholdsrom og uteplasser mot utsikten. Her får du muligheten til å bygge nytt i et allerede etablert boligområde – med sjø, fjell og natur som bakteppe!

Notar Kristiansund

Knut Siems gate 7
6509 KRISTIANSUND N



Anders Havneraas

Eiendomsmegler MNEF/ Partner
938 82 954 / anders@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	17
Budgivning	73

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Tomtegrensen som er vist på bildet er omtrentlig og må ikke oppfattes som en nøyaktig angivelse av eiendomsgrensen.



Tomtegrensen som er vist på bildet er omtrentlig og må ikke oppfattes som en nøyaktig angivelse av eiendomsgrensen.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Sommerroveien 21 ligger i et etablert boligområde på Dale, på Nordlandet i Kristiansund. Eiendommen har en åpen og fin beliggenhet med utsyn mot sjøen, Tustnåfjellene og Smøla – en utsikt som gir tomten en helt egen karakter. Sommerro passer særlig godt for familier og andre som ønsker et rolig boligmiljø samtidig som hverdagens tilbud er lett tilgjengelige. I nærområdet finner man Dale barneskole, flere barnehager, Dahlehallen og øvrige idrettstilbud. Området byr samtidig på gode muligheter for tur og friluftsliv, med skog, fjell og sjø i nærheten. Løkkemyra med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud ligger en kort kjøretur unna, samtidig som Kristiansund sentrum er lett tilgjengelig. Dette gir en attraktiv kombinasjon: et moderne og familievennlig boligområde, nærhet til det man trenger i

hverdagen og naturen rett utenfor døren.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sommerroveien 21, 6518 KRISTIANSUND N

OPPDRAKSNUMMER

4-0339/26

SELGER

Bjørn Ole Tysnes
Hege Bergsnev

MATRIKKE

Gårdsnummer 32, bruksnummer 266, , ideell andel 1/1.
i Kristiansund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Boligtomt

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 741 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har en lett skrånende form, godt egnet for bolig med underetasje. Med fjellgrunn og god tilkomst er tomten svært godt egnet for nybygg.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Rammetillatelse til oppføring av bolig - med vilkårlig plassering på tomten datert 01.10.2025, samt behandling av klage, vedtak endres datert 27.11.2025, ligger vedlagt salgsoppgave.

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.

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Boligfelt Sommerro - Myran-vest med plan-id R-188 og er regulert til bolig.

Iht. kommuneplanens arealdel så er eiendommen avsatt til bolig.

Eiendommen ligger delvis innenfor hensynssone bevaring naturmiljø H560.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Kristiansund kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Det er lagt frem vei, vann og avløp til tomten.

Priser for vann og avløp er tilgjengelig på Kristiansund kommune sine hjemmesider. For mer informasjon, ta kontakt med ansvarlig megler eller Kristiansund kommune.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 400 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det betales kommunale avgifter til Kristiansund kommune etter gjeldende satser. Kommunale avgifter er ikke fastsatt før eiendommen er ferdig bygd.

Kjøper må selv besørge for å bestille renovasjon for eiendommen.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 400 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 60 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 79 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 479 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1505/32/266:

02.01.1979 - Dokumentnr: 300009 - Rettsbok
Grensegangssak

Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder grensejustering fra 1979.

20.01.2020 - Dokumentnr: 2004521 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:6

Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

"Veirett for eiendommen gnr 32 bnr 6 over gnr 32 bnr 35."

11.05.2020 - Dokumentnr: 2443014 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansund Kommune

Org.nr: 991 891 919

Forpliktelse til opparbeidelse av offentlig vei før grunnen kan bebygges

Bestemmelse om gitt tillatelse til utsatt opparbeidelsesplikt for offentlig vei etter plan- og bygningsloven § 18-1 første ledd, jf. §18-1 tredje ledd

Gjelder også for fremtidige utskilte tomter fra gnr. 32 bnr. 35

Overført fra: Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35

Gjelder denne registerenheten med flere

"Forpliktelse til opparbeidelse av offentlig vei før grunnen kan bebygges "

12.06.2020 - Dokumentnr: 2586844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1505 Gnr:32 Bnr:35

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Nordmøre Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Anders Havneraas, Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Epost: anders@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	45000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	15 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 000,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	16 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig

gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SOMMERROVEIEN 21

Egenerklæring

Rammetillatelse/vedtak

Tegninger

Kart

Tinglyst erklæringer

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Kristiansund	
Oppdragsnr.	
4-0339/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Bergsnev	Bjørn Ole Tysnes

Gateadresse	
Sommerroveien 21	
Poststed	Postnr
KRISTIANSUND N	6518

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen 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, tømrerarbeid 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
- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 11 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

Boligen er ferdig omsøkt og tillatelse til bygging er gitt av kommunen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Bergsnev	4a351ae19665c69d170843 76ab9696eb5eebc6f9	07.10.2026 19:54:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Ole Tysnes	618a460bed10ceba72a81 b52fe2a3c6c1350833d	01.10.2026 12:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Kristiansund kommune

I medvind uansett vær

TRIO HUS AS

Bedriftsveien 7C
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Piotr Jakubowski

Saksnummer
BYGG-25/00582
(Oppgis ved alle henvendelser)

Kontaktperson

Dato
01.10.2025

Sommerroveien 21 - Rammetillatelse til oppføring av bolig - med vilkårlig plassering på tomten

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 32 / 266 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TRIO HUS AS
Tiltakshaver: Bjørn Ole Tysnes
Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 21-2 gis rammetillatelse til oppføring av bolig i Sommerroveien 21. Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

- Tiltakets høyde – ferdig gulv 1. etasje- fastsettes **reduseres til kote + 59,2 moh.** (NN-2000).
- Boligen forskyves mot vest slik at korteste **avstand til nabogrensen opprettholdes med minimum 4 meter**, målt fra bygningens fasadeliv (søyle regnes som del av fasadelivet), samtidig som avstanden til gaten beholdes uendret.
- Vilkår satt av sektormyndigheten ivaretas.

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

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-25/00582

Dato
01.10.2025

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-25/00582

Dato
01.10.2025

Saksopplysninger

Søknad om rammetillatelse til oppføring av bolig er mottatt den 14.07.2025. Søknaden ble senere supplert i flere omganger sist den 09.09.2025. Vedlagt søknaden fulgte tegninger, terrengsnitt, situasjonsplan, gjenpart av nabovarsel, erklæring om ansvarsrett samt gjennomføringsplan.

Nabovarsling

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

Naboene som eier/fester eiendom Gnr. 32 Bnr. 289 kommet med følgende merknaden til søknaden:

Jeg har en merknad på at huset er tegnet mindre enn 4 meter fra huset til nordøst-grensen mot friareal. Samme merknad blir i tillegg å påvirke utsikt i negativ forstand fra vårt hus i sommerroveien 16.

Registrerer at avstand til grensen det skal bygges er 2,1 m og 2,9 m mot friareal og snuplass i Eaholmsveien. Etter Pbl. §29-4 er grensen 4 m. Kan ikke se at det står noe annet i reguleringsplan. Syntes derfor det er rart at det står i søknaden at det ikke er en dispensasjonssøknad. Ber om at de forholder seg til 4 meters grensen og plasserer huset slik at det blir 4 meter fra grensen. Dersom tiltaket bygges slik det er planlagt vil det føre til vesentlig ulempe for oss, da det vil ta hele utsikten mot havet, som igjen fører til forringelse av vår eiendom. Det er vanskelig å forstå ut fra tegningene som er oversendt hvor høyt huset blir ut fra terrenget. Kan heller ikke se at det står noe om at tomten skal sprenges e.l. vil derfor påpeke at alle andre tomtene i feltet er på samme høyde og ferdig planert, ber derfor om at berget sprenges bort. Noe annet vil bryte med etablert bebyggelse og tomteopparbeidelse.

Ansvarlig søker har gitt følgende tilsvarende på nabomerknaden:

Tiltakets plassering er satt med særskilt avtale med nabo mot nordøst. Videre ønskes det å poengtere at avstand 2,1 meterer er balkong på boligens bakre del, noe som ikke påvirker bo i vesentlig grad, og at byggets plassering i front er 5,8 meter ifra tomtegrense, samt at dette hjørnet også er ca. 1,3 meter ifra byggegrensen mot sør. Dette er forhold som hensyntar nabo sine bekymringer til plassering. Dersom avtale om plassering mot grense i nordøst ikke var mulig, så ville dette først påvirket bygget utforming og balkong i bakre del, og ikke en ren parallell forskyvning. Mellom tiltaket og nabo mot øst er det også over 25 meter, noe som gir tilstrekkelig luft mellom bebyggelse. Når det angår byggets høyde, så er dette tydelig angitt i terrengsnitt, som også var oversendt i nabovarsel. Nabomerknader ansees som lite relevant, men vil bli tatt med i søknad om rammetillatelse.

Naboprotest vurderes under kapittel om visuelle kvaliteter samt. vurdering av avstandskrav.

Plangrunnlag

Denne eiendom omfattes av kommuneplanens arealdel 2020-2032 og reguleringsplan R-188 for Sommerro – Myran Vest med tilhørende reguleringsbestemmelser, stadfestet den 14.03.2008. Eiendommen er i planen regulert til bolig formål.

Tillatte utnyttelsesgrad følger i denne saken av kommuneplanens bestemmelser § 3. Siden tiltaket befinner i sone 4, vil tillatt utnyttelsesgrad på tomten være 40 %-BYA.

Etter kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser § 2.1.1. er det plankrav for tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d g, k og l.

Tiltaket medfører ikke plankrav, da det er allerede omfattet av en reguleringsplan og tiltaket er i tråd med arealformål i reguleringsplanen.

Kommuneplanens arealdel i § 6- 19 setter krav til søknadens innhold og tiltakets kvalitet, blant annet gjennom bestemmelser om estetikk, uteoppholdsareal, parkering og lekeplasser m.m.

Uttalelser fra annen myndighet/instans.

Den 10.09.2025 ble saken sendt til uttalelse til Kommunalteknikk.

Den 23.09.2025 har Kommunalteknikk kommet med følgende uttalelse til saken:

Kommunalteknikk stiller følgende krav til tiltaket:

- *Slokkevannskapasitet skal være ivaretatt mhp. krav til 20 l/s i TEK 17. Nærmeste brannkum er i umiddelbar nærhet til eiendommen(se kartutsnitt nedenfor).*
- *Overvann som skal føres inn på kommunalt nett skal gå via sandfang før det blir koblet til kommunal overvannsledning.*
- *Alle eksisterende og nye ledninger skal registreres ihht. ledningsregistreringsforskriften.*
- *Det skal sendes inn sanitærmelding.*
- *Tilkobling for vann og avløp skal skje ihht. standard abonnementsvilkår for vann og avløp, og kommunens VA-norm.*

Den 30.09.2025 har veimyndigheten gitt Avkjørselstillatelse:

Vedtak

Med hjemmel i veglovens § 40 og § 43 gis det tillatelse til etablering av avkjørsel fra kommunal vei Sommerroveien til eiendommen Sommerroveien 21.

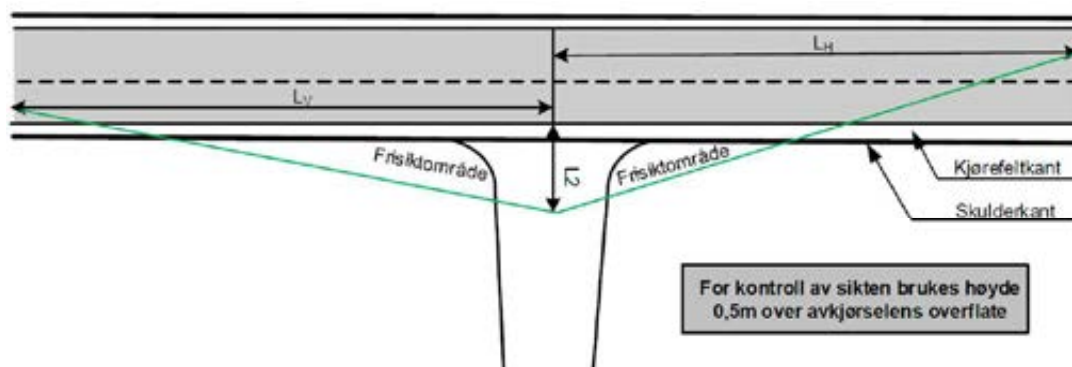
Vilkår for avkjørselstillatelsen

1. Avkjørselen skal være plassert i tråd med situasjonsplan, vist nedenfor.
Mindre justeringer ved eventuell forskyving av husets endelige plassering tillates.



2. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: Boligformål.

3. Avkjørselen skal tilfredsstille krav til frisikt i avkjørsel. Dette defineres i dette tilfellet av en sikktrekant hvor $L_2 = 3$ meter og $L_v/L_h = 20$ meter. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærveiens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende som ikke er sikthindrende, kan stå i sikktrekanten.



4. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunkt til kommunal vei.

5. Tiltakshaver er ellers ansvarlig for å sikre anlegget tilstrekkelig mot avrenning fra offentlig trafikkareal og sørge for tilstrekkelig drenering for øvrig.

6. Det skal være et klart og tydelig skille mellom offentlig veiareal og privat eiendom til tilstøtende areal som ikke inngår i avkjørselen, f.eks. et annet dekke enn asfalt.

Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at forannevnte krav til avkjørsel til enhver tid er oppfylt, herunder krav til frisikt (jf. vegloven § 43). Hvis kravene ikke er oppfylt, kan Kristiansund kommune trekke tilbake tillatelsen.

Saksopplysninger / begrunnelse for vedtaket

Byggesak har mottatt søknad om oppføring av bolig i Sommerroveien 21. Kommunalteknikk har vurdert plassering av avkjørselen, og har ingen innvendinger mot denne.

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-25/00582

Dato
01.10.2025

Klage

Det kan klages på dette vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28. Mer informasjon om hvordan det klages finnes i skjema: *Klage på forvaltningsvedtak*:

https://www.regjeringen.no/contentassets/45b55b2c88e94e79b55b1798053f7ad7/0073b_bokmal.pdf.

Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klageinstans er Kristiansund kommune. En eventuell klage sendes til Kristiansund kommune, postmottak@kristiansund.kommune.no, for videre behandling.

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.

Samfunnssikkerhet

Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven § 28-1 første ledd er at det ikke må bygges på steder det er høy risiko som følger av natur – eller miljøforhold.

Bygningsmyndighetene har ikke anledning til å gi tillatelse før det foreligger dokumentasjon som viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, alternativt at dette kan oppnås gjennom sikringstiltak.

Det omsøkte tiltaket ligger innenfor et ikke-kartlagt område med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

Ved søknad om rammetillatelse er det tilstrekkelig at eventuell fare er identifisert, og at det kan gjennomføres sikringstiltak (jf. SAK10 § 6-4 bokstav e)). Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak/redegjørelse for tilstrekkelig sikkerhet i henhold til pbl. § 28-1 skal foreligge ved søknaden om igangsettingstillatelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

Eiendommen ligger i kart som viser mulighet for marin leire. Forholdet må dermed avklares. Ved besiktigelse av eiendom, og enkel visuell vurdering, ser man at hele eiendommen har synlig fjell og berg i overflaten. Mulighet for marin leire er dermed vurdert som ikke aktuelt og utredes ikke ytterligere. Det vedlegges bildedokumentasjon av eiendommen.

De vedlagte redegjørelse konkluderer med at byggegrunnen innehar tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold uten at det er behov for ytterligere tiltak/sikring eller ytterligere skredfarevurderinger.

Bygningsmyndigheten viser til vedlagte redegjørelser i sin helhet og vurderer på bakgrunn av dette at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon som viser til at eiendommen innehar tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe etter pbl. § 28-1.

Vi minner om at det etter plan- og bygningsloven § 2-4 er en plikt for de som utfører geotekniske undersøkelser å rapportere data og rapporter om grunnundersøkelser og

naturfareutredninger til offentlige registre. Disse registrene forvaltes av Norges geologiske undersøkelse (NGU) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

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. Både bygnings volum, formuttrykk og materialbruk er godt valgt. Bygningen innehar entydig byggestil og god helhets uttrykk. Bygningens grunnflate tar rektangulær form, kroppen reises i to etasjer og avsluttes med pulttak.

Når det gjelder utforming representerer bygningen en moderne byggestil. Balanse i fasaden oppnås ved en asymmetrisk komposisjon av bygningens komponenter. Blanding av forskjellige materialer i fasaden og samtidig valg av vinder av forskjellige formater gir bygningen en individuell karakter.

Fasade øst



Fasadetegning som viser tiltakets utseende.

Tiltaket har derfor gode visuelle kvaliteter i seg selv.

Tiltaket i forhold til bygde og naturlige omgivelser, samt tiltakets plassering

Tiltakets utseende i forhold til omgivelsene anses som godt planlagt. Både volumet, formen og utformingen av boligen harmonerer godt med omgivelsene. Bygningen, med sin moderne utforming i funksjonalistisk stil, vil integrere seg godt i nærområdet.

Den planlagte plasseringen av boligen i Sommerroveien 21, med kotehøyde FG 59,7 moh og en planert gjennomsnittlig tomte høyde på 59,4 moh, vurderes å komme i konflikt med eksisterende bebyggelse i området.

Naboboligen på Sommerroveien 16, som ligger sør for det omsøkte tiltaket med atkomsten fra samme veien, er plassert på kote FG 58,8 moh, med en planert gjennomsnittlig tomte høyde på 58,5 moh.

Det er avgjørende at plasseringen av den nye bygningen tar hensyn til omgivelsene og terrengets naturlige høydeforskjeller, samtidig som bygget ikke plasseres for høyt i forhold til

tilstøtende vei og avkjørsel.

Den omsøkte boligen er planlagt 0,9 m over veihøyden ved avkjørselen, noe som medfører en bratt stigning mot garasje og bolig, med en helning på 10,9 grader.

Vi gjør oppmerksom på at den omsøkte avkjørselen er for bratt og ikke tilfredsstiller kravene i TEK17 §8-5 om gangatkomst til bolig med boenhet. Da kravet ikke er oppfylt, gir dette grunnlag for å avslå løsningen etter plan- og bygningsloven § 29-5.

Av teknisk forskrift § 8-5 første ledd bokstav b følger det at:

«Gangatkomster til bygning med boenhet skal ha stigning som ikke er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12».

Med bakgrunn i boligens beliggenhet, topografi og forholdet til eksisterende bebyggelse, bør boligen i Sommerroveien 21 plasseres minst 0,5 meter lavere enn omsøkt. Dette vurderes som den mest hensiktsmessige løsningen for å håndtere høydeforskjellene på en sikker og forsvarlig måte.

Vi vil også påpeke at den omsøkte boligen har en uheldig horisontal plassering på tomten, med en forskyvning mot øst.

Bygningen er planlagt plassert 2,1 meter fra den østlige nabogrensen og 10,1 meter fra den vestlige.

Bygningsmyndigheten vurderer at denne plasseringen, hvor boligen er betydelig forskjøvet mot øst, skaper ubalanse på tomten.

Den korte avstanden mot øst medfører samtidig en lang avstand mot vest, noe som gir en skjev proporsjon mellom bebyggelse og luftrom i forhold til omgivelsene.

I tillegg er den østlige delen av bygget høyere enn den vestlige, noe som ytterligere forskyver bygningens tyngdepunkt mot øst og visuelt fremhever forskjellen.

Etter kommunens vurdering er dette i strid med områdets karakter, hvor bygninger normalt er plassert midtstilt på tomten.

Konklusjonen er at boligens foreslåtte plassering vil medføre betydelige og uheldige høydeforskjeller, samt en altfor bratt stigning ved avkjørselen. I tillegg skaper plasseringen på tomten en skjev proporsjon mellom luftrom og bebyggelse i forhold til omgivelsene.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 29-2 og 29-4 skal tomtens topografi, eksisterende bebyggelse og adkomstvei være retningsgivende for valg av både horisontal og vertikal plassering av bygningen i terrenget.

Den omsøkte plasseringen vurderes derfor som dårlig tilpasset omgivelsene, og bygningsmyndigheten anser at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Bygningsmyndigheten konkluderer likevel med at boligen kan gis tillatelse på vilkår av at plasseringen forskyves mot vest, slik at korteste avstand til nabogrensen opprettholdes med minst 4 meter, målt fra bygningens fasadeliv (søyle regnes som del av fasadelivet), samtidig som avstanden til gaten beholdes uendret.

Videre fastsettes det som vilkår at bygningens høyde (ferdig gulv 1. etasje) reduseres til kote 59,20 moh. Dette forutsetter samtidig at det gjennomsnittlige terrengnivået på tomten senkes tilsvarende.

Dersom ovennevnte krav om plassering oppfylles, og avkjørselen til boligen omprosjekteres i samsvar med gjeldende forskrifter, vil kommunen konkludere med at tiltaket vil ha gode visuelle kvaliteter, både med hensyn til funksjon, bygningsstruktur og naturlige omgivelser. Dette vurderes også i lys av plasseringens samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltaket har derfor gode visuelle kvaliteter i forhold til bygde og naturlige omgivelser, samt tiltakets plassering.

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser, samt med tanke på tiltakets plassering jf. plan og bygningsloven § 29-2.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Både plan- og bygningsloven § 28-7 og kommuneplanens bestemmelser stiller krav til den ubebygde delen av tomten.

Etter pbl. § 28-7 andre ledd skal uteareal på tomta gjennom størrelse, utforming og beliggenhet sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.

Etter kommuneplanens bestemmelser § 9.3 skal det etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Kravet til andel som kan legges på tak/altan eller felles/offentlige areal, varierer ut i fra den aktuelle sonen tiltaket gjelder.

Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til lekeplass jf. kommuneplanens bestemmelser § 8. Dette kommer i tillegg til privat uteoppholdsareal. For 5 eller flere boenheter i et område, skal det være nærlekeplass tilgjengelig. For 25 eller flere boenheter skal det være kvartallekeplass tilgjengelig.

Krav til lekeplassens innhold følger av § 8.4.4.

Bygningsmyndigheten vurderer i dette tilfellet at det kommer frem av søknaden at kravene til uteoppholdsareal, parkering og lekeplasser er ivaretatt.

Dispensasjon fra krav om gesimshøyde

Det er i forbindelse med søknad om oppføring av bolig også levert søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde.

Etter en nærmere vurdering av tiltaket opp mot planens bestemmelser og intensjon, har vi kommet til at det omsøkte tiltaket ligger innenfor planens høydekrav.

Dette med bakgrunn i følgende vurdering:

Etter gjeldende forskriftsdefinisjon har en bygning med pulttak ikke møne. Bygningens høyde fastsettes derfor ut fra gesims, og det mest korrekte er å benytte begrepene øvre og nedre gesims

Reguleringsplanen for området inneholder ikke konkrete høydebestemmelser for boliger med andre taktyper enn saltak. Det fremgår ikke hvordan maksimal byggehøyde skal fastsettes for boliger med pulttak eller forskjøvet møne som det omsøkte tiltaket har, da planen ikke skiller mellom øvre og nedre gesimshøyde i bestemmelsene.

E. Bebyggelsens høyde skal tilpasses omgivelsene og gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims, respektive gavlspisser skal ikke overstige
3,5 m respektive 6 m for 1 etasjes bebyggelse
6,0 m respektive 9 m for 2 etasjes bebyggelse.

Utdrag fra planens bestemmelser.

Forskriftsmessig har definisjonene av gesims og møne eksistert siden TEK97:

- **Gesimshøyde** er høyden til skjæringspunktet mellom ytterveggs ytre flate og takflaten. Dersom taket har en ark eller brystning som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, måles høyden til toppen av denne. Gesimshøyde måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- **Mønehøyde** er høyden fra overkant møne til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

I veilederen til TEK97 (REN, 3. utgave, april 2003) presiseres det:

- "Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæringen mellom ytterveggs ytre flate og takflaten. Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater."

Selv om definisjonen av gavlspiss/møne var gjeldende på reguleringstidspunktet (planen er fra 2008), og en bygning med pulttak forskriftsmessig ikke har møne, slik at gesimshøyden i utgangspunktet måtte anvendes direkte (både for nedre og øvre gesims), vil vi likevel understreke at bestemmelsene må tolkes i lys av hvordan de var ment og ble forstått av allmennheten på det aktuelle tidspunktet, jf. uttalelse av 30. september 2019 (SOM-2018-3829).

Når det gjelder tillatt taktype, er reguleringsplanens bestemmelse formulert slik at boligen bør ha saltak. Dette innebærer at pulttak i prinsippet kan tillates. Da reguleringsplanen ikke inneholder særskilte bestemmelser for pulttak eller annen takform, har kommunen vurdert

intensjonen bak bestemmelsen slik den måtte forstås på vedtakstidspunktet.

Som tidligere nevnt har en bygning med pulttak etter forskriftene ikke møne. Dersom bestemmelsen om gesimshøyde tolkes strengt etter ordlyden, innebærer det at regulert maksimal gesimshøyde må legges til grunn som bygningens totale maksimalhøyde for alle taktyper, med unntak av saltak.

En slik tolkning ville imidlertid gi et urimelig resultat. For et én-etasjes bygg med maksimal gesimshøyde på 3,5 meter, ville nedre gesims for et pulttak måtte være om lag 2,5 meter, noe som fremstår som uforholdsmessig lavt og det er vanskelig å tenke seg at dette var planens intensjon.

I en uttalelse fra 30. september 2019 (SOM-2018-3829) har sivilombudsmannen påpekt at det må understrekes det at planer må sikre forutsigbarhet for borgerne. Videre fremgår det av en uttalelse fra 30. oktober 2013 (SOM-2012-956) at hensynet til forutsigbarhet tilsier at bestemmelsens ordlyd skal tillegges stor vekt. Ombudet bemerket også at:
«Kommunens praktisering av bestemmelsen kan ... ha en side mot hensynet til forutberegnelighet ... Kommunens praksis er et relevant tolkningsmoment ved tolkningen av en bestemmelse i kommuneplanen. Dersom praksisen er langvarig, konsekvent og alminnelig kjent i kommunen, tilsier hensynet til forutberegnelighet at den vektlegges.»

På bakgrunn av dette, Sivilombudets uttalelse samt kommunens varierende praksis, og under hensyn til at en bygning med øvre gesims på 3,5 meter vanskelig kan anses å være i tråd med en bevisst intensjon, legger kommunen til grunn at reguleringsplanens bestemmelse om maksimalhøyde for gavbspiss/møne skal forstås som bygningens maksimale høyde for boliger med annen taktype enn saltak.

Dersom den omsøkte boligen oppføres med to etasjer, der nedre gesims er under 6 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå og øvre gesims er lavere enn 9 meter, legger kommunen til grunn at tiltaket er i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser om høyde.

Vurdering av dispensasjon fra krav om gesimshøyde er frafalt.

Dispensasjon fra KPA hensynssone H560 – gjeldende bevaring av naturmiljø

Det er også søkt om dispensasjon fra kommuneplanens hensynssone H560 – gjeldende bevaring av naturmiljø.

I søknaden opplyses det at det søkes om oppføring av en frittliggende enebolig på en tomt der en mindre del omfattes av hensynssone H560. Det vises til at det berørte området er begrenset til 100 m². Området er for øvrig regulert til boligbebyggelse, og arealet ønskes opparbeidet som del av tiltakets funksjonelle uteareal.

Søkeren har vurdert området samt de kartlagte naturtypene og registrerte observasjonene. Det vises til én observasjon av arten storagatsnegl (*Cochlicopa lubrica*) fra 2013, lokalisert utenfor tiltakets areal og knyttet til inngangsbunker ved Kvitnes. Arten er klassifisert som livskraftig (LC) på rødlisten, og habitatet er oppgitt som bunkere/tunneler, som ligger utenfor

tiltakets nærområde.

Søkeren vurderer at observasjonen ikke har betydning for gjennomføringen av tiltaket eller for vurderingen av naturverdiene på det aktuelle arealet. Kartet viser videre at det ikke forekommer registrerte naturtyper, verdifulle biotoper eller sårbare naturmiljøer i eller i umiddelbar nærhet til tiltakets plassering, og arealet omfattes dermed ikke av dokumenterte miljøverdier i henhold til Miljødirektoratets kartdata.

Bygningsmyndigheten slutter seg til søkerens redegjørelse. Vi vil imidlertid påpeke at hensynssone H560, som gjelder bevaring av naturmiljø, er en bestemmelse av slik karakter at det ikke er behov for vurdering av dispensasjon. Bestemmelsen har et overordnet planformål og fastsetter områder der det ved behandling av byggesøknader skal legges særlig vekt på naturverdiene, uten at det stilles konkrete krav til tiltaket.

Vurdering av dispensasjon fra hensynssone H560 er frafalt.

Vurdering av avstandskrav

Plan- og bygningslovens § 29-4 fastsetter to avstandskrav. Byggverket skal ha en avstand til nabogrensen som minst tilsvarer halvparten av byggverkets høyde, og minimum fire meter. Avstandskravet gjelder kun dersom annet ikke er fastsatt i gjeldende arealplan.

Etter plan- og bygningslovens § 29-4 kan kommunen godkjenne at byggverket plasseres nærmere nabogrensen enn angitt ovenfor, dersom eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Det er viktig å merke seg at lovens ordlyd gir kommunen adgang til å gi slik godkjenning, men at det ikke foreligger noen rett til at den skal innvilges.

Den omsøkte boligen er planlagt plassert 2,1 meter fra den østlige nabogrensen. Bygningsmyndigheten vurderer at denne plasseringen, hvor boligen er betydelig forskjøvet mot øst, skaper ubalanse på tomten. Den korte avstanden mot øst medfører samtidig en lang avstand mot vest på over 10 meter, noe som gir en skjev proporsjon mellom luftrom og bebyggelse i forhold til omgivelsene. I tillegg er den østlige delen av bygget høyere enn den vestlige, noe som ytterligere forskyver bygningens tyngdepunkt mot øst og visuelt fremhever forskjellen.

Etter kommunens vurdering vil dette være i strid med området karakter, hvor bygningene normalt er plassert midtstilt på tomten.

Videre vil bygningsmyndigheten påpeke at ett av hovedhensynene bak bestemmelsen om avstand er å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygningene. Den omsøkte plasseringen vurderes å være i strid med disse hensynene.

Bygningsmyndigheten vil også gjøre oppmerksom på at samme forhold er fremhevet i nabomerknadene, hvor det i tillegg er påklaget tap av utsikt.

På bakgrunn av dette godkjennes ikke at boligen plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Samtidig gis tillatelse til den omsøkte boligen på vilkår av at plasseringen forskyves mot vest slik at korteste avstand til nabogrensen opprettholdes med minimum 4 meter, målt fra bygningens fasadeliv (søyle regnes som del av fasadelivet), samtidig som avstanden til gaten beholdes uendret.

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).

Igangsettingstillatelse

Arbeider kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Utførelse

Tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (herunder bl.a. TEK17).

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.

Forenklet tilsyn samfunnssikkerhet

Bygningsmyndigheten har gjennomført forenklet tilsyn med at det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. SAK10 § 15-3. Rapporten er mottatt. Det forenklede tilsynet er med dette avsluttet.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Piotr Jakubowski som kan treffes på telefon +47 71573878, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00582 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
BYGG-25/00582

Dato
01.10.2025

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Ingrid Sandnes Olsen
Konst. avdelingsleder

Vedlegg

Kopimottaker
Bjørn Ole Tysnes

Orientering om gebyr

Behandlingsgebyret er fastsatt med hjemmel i "Gebyrregulativ for Kristiansund kommune for saksbehandling mm. jf. plan- og bygningsloven § 33-1, matrikkelloven § 32 og eierseksjonsloven § 7".

I denne saken er gebyret beregnet på følgende måte ut i fra gebyrregulativ for 2025:

Total Gebyr: **45.090 kr.**

Grunnlag for gebyret:

	Type gebyr	Kroner	Beløp
§ 3-2	Grunngebyr	kr	6.680
§ 3-11-1	Oppføring av bolig	kr	35.070
§ 3-3	Registreringsgebyr (ajourføring av kart og matrikkel)	kr	3.340

Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Det er ikke klageadgang på gebyrfastsettelsen. Hvis gebyret er åpenbart urimelig, kan kommunen etter skriftlig søknad eller egen vurdering fastsette annet gebyr enn det som framgår av regulativet. Vurderingen gjøres i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken, også støttefunksjoner utover selve saksbehandlingen. Søknad om nedsettelse av gebyret utsetter ikke betalingsfristen.

Vi viser til kommunens hjemmeside under fanen Byggesakstjenester – "Hva koster det? Gebyrer Plan og Byggesak" finner du det aktuelle [Gebyrregulativet](#).

Tilknytningsavgift

Økt bruksareal kan føre til endringer av tilknytningsavgift. Betalingsblankett for gebyret ettersendes.

Orientering om dine rettigheter

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

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. 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 deg 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. Statsforvalteren 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 egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, 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 statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.



Kristiansund kommune
I medvind uansett vær

TRIO HUS AS

Bedriftsveien 7C
6517 KRISTIANSUND N

Vår saksbehandler
Piotr Jakubowski

Saksnummer
KLAGE-25/01016
(Oppgis ved alle henvendelser)

Kontaktperson

Dato
27.11.2025

Sommerroveien 21 - Behandling av klage. Vedtak endres

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 32 / 266 / 0 / 0

Ansvarlig søker: TRIO HUS AS

Forhåndskonferanse:

VEDTAK:

Vedtaket om rammetillatelse for oppføring av bolig datert 01.10.2025 (BYGG-25/00582) omgjøres.

Etter plan- og bygningsloven 21-4 jfr. § 20-3 gis rammetillatelse til oppføring av bolig i Sommerroveien 21. Tillatelse gis for øvrig på slike vilkår:

- Tiltakets høyde (bolig) – ferdig gulv - fastsettes til kote + 59,70 moh. (NN-2000)
- Tiltakets høyde (garasje) – ferdig gulv - fastsettes til kote + 59,35 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.

Postadresse
Postboks 178, 6501 Kristiansund

E-post
byggesak@kristiansund.kommune.no

Besøksadresse
Servicetorget
Vågeveien 4
www.kristiansund.kommune.no

Telefon
71 57 40 00

Telefaks
71 57 40 35

Bank
3930.05.58007

Org.nr
NO 991 891 919



Sakens bakgrunn

Rammetillatelse for oppføring av bolig ble gitt den 01.10.2025 med vedtaksnummer BYGG-25/00582. Tillatelsen ble gitt med vilkår knyttet til både tiltakets horisontal og vertikal plassering. Ferdig gulv i 1. etasje skulle fastsettes til kote +59,2 moh. (NN2000). Videre skulle bygningen forskyves mot vest slik at korteste avstand til nabogrensen opprettholdes med minimum 4 meter, målt fra bygningens fasadeliv.

Tiltakshaver, gjennom ansvarlig søker, har påklaget vedtaket. I e-post datert 10.10.2025 opplyser ansvarlig søker at tiltakshaver ikke ønsker å tilpasse tiltaket til vilkårene fastsatt i rammetillatelsen, og ber om at saken tas opp til ny vurdering.

I forbindelse med klagebehandlingen har tiltakshaver sendt inn en justert søknad og gjennomført dialog med naboen som tidligere hadde merknader til boligens plassering. Som følge av dialogen har naboen trukket sine merknader, og den reviderte søknaden er sendt inn med samtykke fra eiere av naboeiendommen i Sommerveien 16.

Fornytt søknad innebærer et korrigert og senket garasjenivå til kote +59,35, samt trinnfri gangatkomst til boligens hovedinngang.

Det er lagt ny redegjørelse for avkjørselen:

«Korrigerings av tiltak vises ved oppdaterte tegninger, men omfatter senking av garasjedekke med 350mm til en kotehøyde på +59,35 moh. I tillegg er det tegnet et gangparti mellom garasje og hovedinngangsparti med også egen tegning som viser høyder og stigningsforhold av dette».

Vedlagt søknaden fulgte reviderte tegninger, situasjonsplan og nabosamtykke.



Oppdatert situasjonsplan som viser justert høyde på garasjedekket.

Situasjonsplan som viser stigningsforhold inn mot hovedinngangsparti.

I vår tidligere vurderingen i saken ble det lagt til grunn at den omsøkte plasseringen, hvor

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
KLAGE-25/01016

Dato
27.11.2025

boligen er forskjøvet mot øst, medfører ubalanse på tomten og kan virke uheldig for områdets helhetsvirkning.

Etter en ny gjennomgang opprettholdes vurderingen av at forskyvningen kan skape en mindre grad av ubalanse.

Samtidig vurderes avviket som ikke vesentlig, og forholdet må ses i sammenheng med de samlede rammene for tiltaket og hensynet bak avstandskravet.

I forbindelse med klagebehandlingen er det levert en revidert søknad, inkludert illustrasjon som viser at tiltaket ikke vil hindre utsikt eller medføre vesentlig tap av lys- eller romvirkninger for naboene.

Dersom eiere av Sommerroveien 16 har trukket sine tidligere merknader og gitt skriftlig samtykke til tiltaket, innebærer dette at hovedformålet bak avstandsbestemmelsen – å sikre tilstrekkelig avstand mellom byggverk av hensyn til brann, lys, luft, innsyn og naboskap – ikke anses tilsidesatt.

På denne bakgrunn legger kommunen til grunn at plasseringen, til tross for mindre uheldige sider, kan aksepteres innenfor rammene av plan- og bygningsloven § 29-4.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten har foretatt en ny vurdering av saken etter å ha mottatt klage på vedtaket.

I forbindelse med klagebehandlingen har tiltakshaver justert tiltaket og imøtekommet tidligere merknadene.

Kommunen har gjennomgått de reviderte dokumentene av 10.10.2025 og har ingen merknader til de foreslåtte tiltakene.

På denne bakgrunn omgjøres vedtaket om rammetillatelse (BYGG-25/00852) for oppføring av bolig, datert 01.10.2025.

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Piotr Jakubowski som kan treffes på telefon +47 71573878, eller kontaktes via epost: byggesak@kristiansund.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer KLAGE-25/01016 ved alle henvendelser.

Med hilsen
Kristiansund kommune

Kristiansund kommune
Plan og Byggesak

Saksnummer
KLAGE-25/01016

Dato
27.11.2025

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Piotr Jakubowski
Saksbehandler

Ingrid Sandnes Olsen
Konst. avdelingsleder

Vedlegg

Kopimottaker

Orientering om dine rettigheter

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

Du har rett til å klage til Statsforvalteren over vedtak. 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 deg 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. Statsforvalteren 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 egne forhold eller forhold utenfor din og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

Klage til sivilombudet:

Hvis du mener å ha vært utsatt for urett eller feil fra det offentlige, kan du klage til Sivilombudet. Før du klager til Sivilombudet, 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 statsforvalteren. Du finner mer informasjon om klage til sivilombudet på deres hjemmeside <https://www.sivilombudet.no/>.



Fasade vest



Fasade nord



Tegningsnr. A40-01		Navn Hus AS	
Type tegning Fasade Nord og Vest		Revidert 17.08.2026: Inntegnet terreng rundt bolig	
PRO ADG			
● Ark : Trio Hus AS		Selskapsnr 26 6518 Kristiansund Tlf: 91 12 12 12 info@triohus.no	
Fase Anmeldelsestegning		 TRIO HUS AS	
Tilskrevet Bjørn Ole Tynes og Hegge Merete Bergsnev		Tegningsnr. A40-01	
Prosjekt Sommerrovelen 21 Sommerrovelen 21 6518 Kristiansund		Dato 29.05.2026	
Grunnlagt av Gnr 32/Bnr 268		Type tegning Fasade Nord og Vest	
Prosjekt A40-01		Skala 1:100	

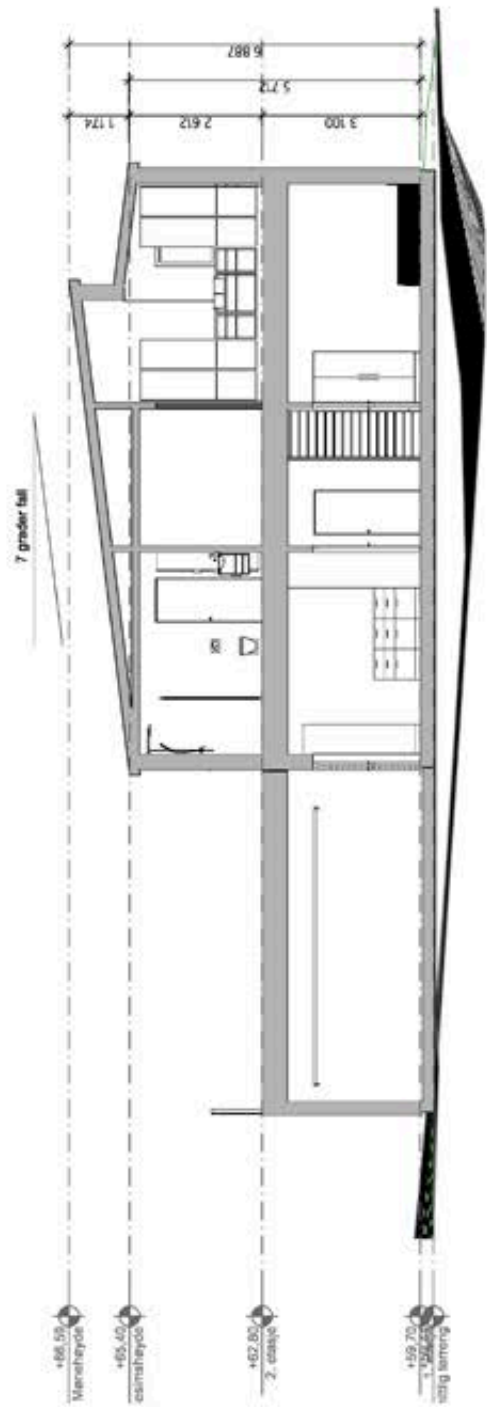
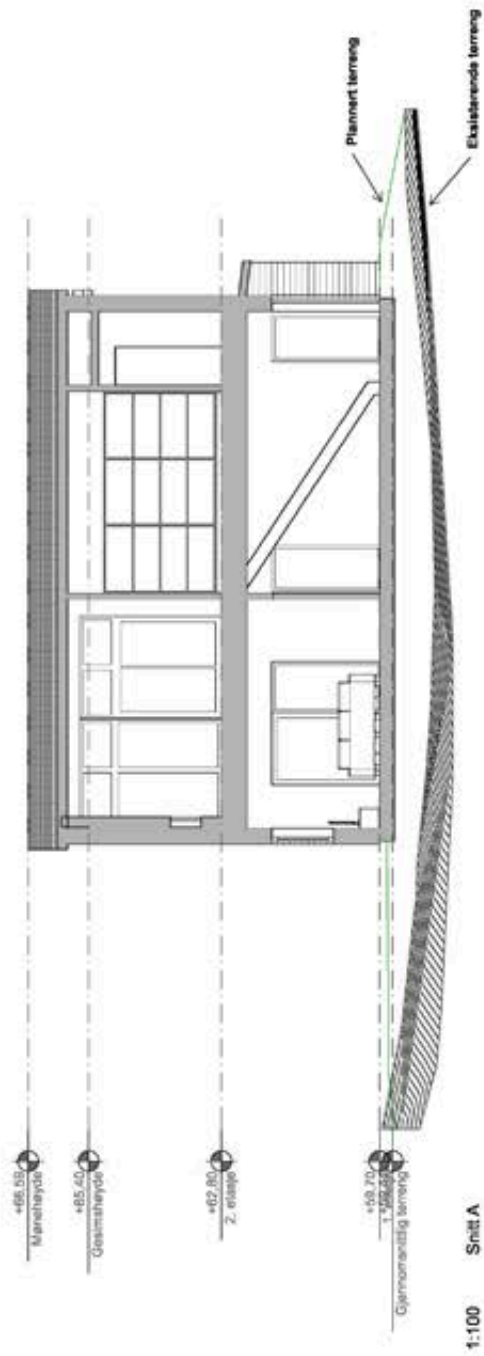
Fasade øst



Fasade sør



Tegningsnr. A40-02	Navn/egn. nr.
Type tegning Fasade Sør og Øst	
Revidert 17.08.2026: Inntegnet terreng rundt bolig	
PRO ARK	
● Ark : Trio Hus AS	Seidhøyveien 21 8017 Kristiansund Tlf: 97 45 10 00 info@triohus.no
Fase Anmeldelsestegning	
 TRIO HUS A/S	
Tilskriver Bjørn Ole Tynes og Hege Merete Bergsnev	
Prosjekt Sommerroveien 21 Sommerrovelen 21 6518 Kristiansund	
Gitt/Bort/Faktor: Gjør 32Bnr 268	Skala 1:100
Prosjekt: A40-02	Tegningsnr. Dato 29.05.2026
Type tegning Fasade Sør og Øst	



Teilnehmer	Beurteilung Nr.
------------	-----------------

Karlshagen 197.

Type beginning
Snitt A og B

Revised: 17.08.2023:

PROD ADRC

● **ABX:** Trio Hus AS

2011年12月31日

Study-Wide Summary

Study-Wide Summary

Anmeldelsestegning



Abstract

Bjørn Ole Tysnes og
Høge Mørte Bergsnev

1

Sommerroveien 21
Sommerrovelen 21
5518 Kristiansund

Don't miss it!
See 32B on 2008

1:100

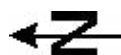
Projektleitung:	Proselekt.
Fachlehrperson:	A30-01

29.05.2025

1000



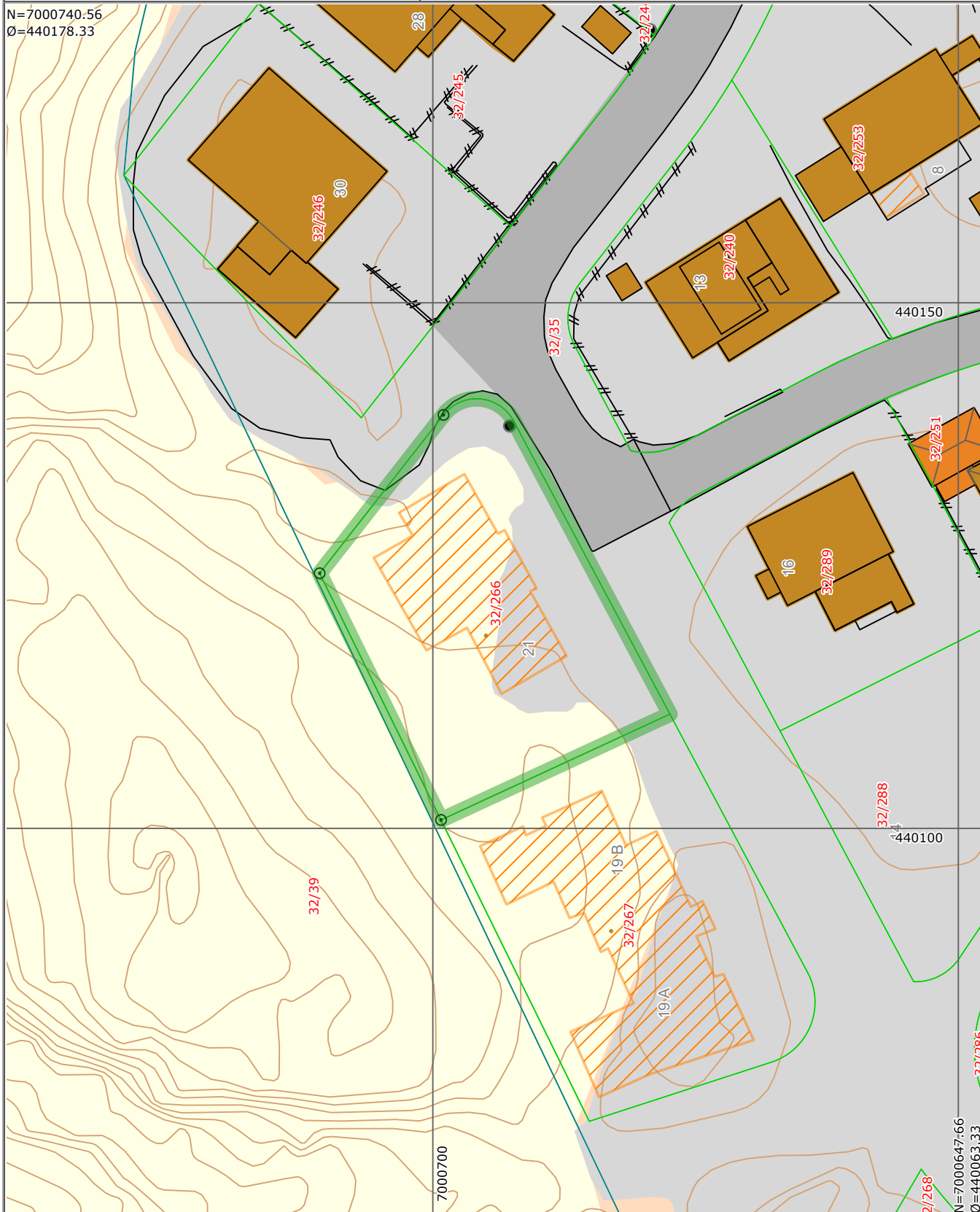
KRISTIANSDUND
KOMMUNE



Målestokk
1:500

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

N=7000740.56
Ø=440178.33

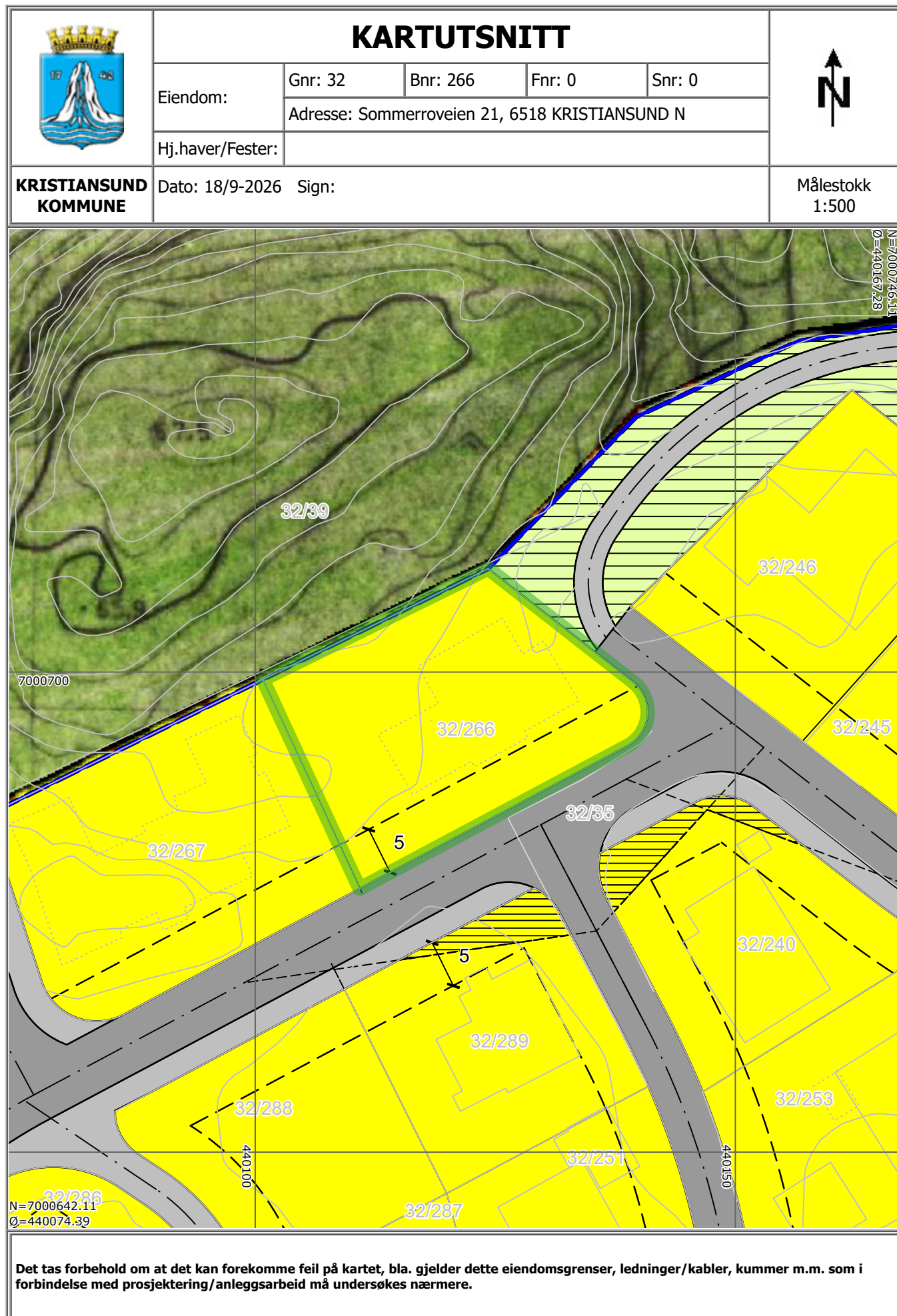


7000700

440100

440150

N=7000647.66
Ø=440063.33





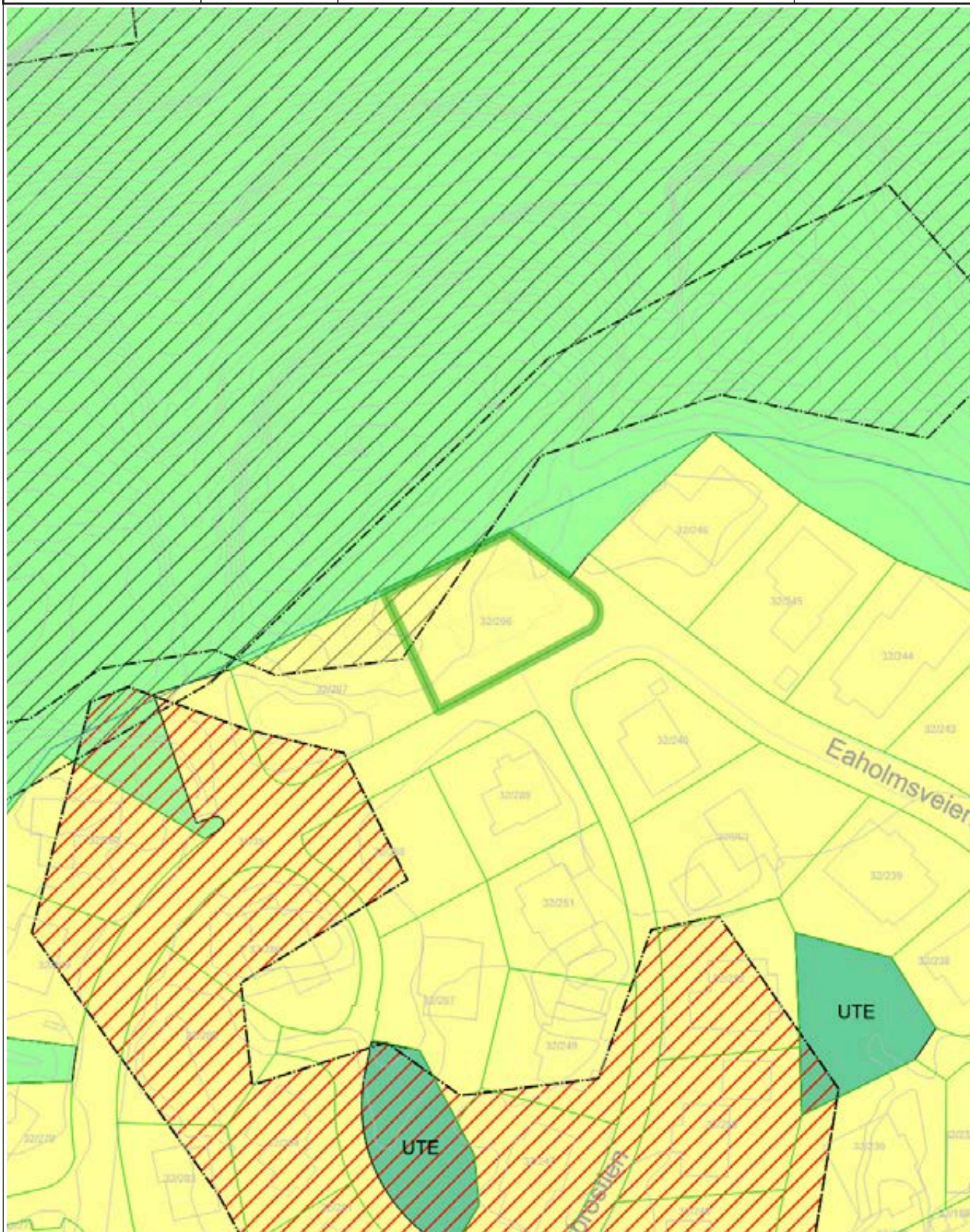
Kristiansund
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sommerroveien 21 6518 KRISTIANSUND N			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)		Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)		Eiendomsgrense
	Høydekurve 1m Kristiansund		BygningTiltak		Udefinert bygning
	Bygning		Veg		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner		Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø		Kvikkleire		Boligbebyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsarealer - Nåværende		Frrområde - Nåværende		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Byggetiltak		Veg annen avgrensning		Veg fiktiv grense
	Vegdekkekant		Høydekurve 1m Kristiansund		

DAGBOKFØRT
02 JAN 79 10009
SØRENDALSHØIEN
KRISTIANSUND

Utdrag av

Rettsbok

for

Sore Nordmøre jordskiftesokn.

Kristiansund domssokn.

Grensegangssak på Gløsvåg, gnr. 32, brn. 1-3, 11, 31 og 35
Omsund, " 33, " 1, 2, 8, 18 og 19
i Kristiansund kommune.

Aar 1976, den 14. mai ble jordskifterett holdt i huset til Jan Warvik på Gløsvåg, gnr. 32 i Kr.sund kommune.

Rettens formann: jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.

Protokollfører: jordskiftetekniker Asbjørn Bae.

Sak nr. 2/1973.

Parter: 1. Jan, Marit og Kristine Warvik, eiere av gnr. 32, brn. 1
2. Ivar Kofoed, eier av gnr. 33, brn. 1 og 2.
3. Rasmus Semundset, eier av gnr. 32, brn. 3.
4. Inga Sørli, eier av gnr. 32, brn. 11.

Til stede: Jan, Marit og Kristine Warvik,
Ivar Kofoed, Inga Sørli, Rasmus Semundset og Peder Semundset.

Formannen la fram:

1. Krav om voldgiftsmessig grensegang etter jordskiftelovens § 82 dat. 24/1-73 og 24/8 1972, med innkalling til møtet idag.
2. Kartkopi over en del av inn-og utmarka til Gløsvåg opptatt 1865 av Paul Lied og J. Sæther.
3. Kartkopi over utmarka til Omsund opptatt i 1903 av Gerh. Grønningsæter.
4. Kartkopi av økonomisk kartverk over området i målestokk 1:5000.

Partene forklarte seg om grensegangskravet og opplyste at det mangler en del grensemerker i de grenser som er forlangt oppgått, og at det er til dels uklart hvor grensene skal gå. Da det imidlertid viser seg at også andre enn de som er tilstede idag, og som har underskrevet kravet, kan ha interesse av grensegangen,

ble saka utsatt til dette spørsmålet er avklart.

Gløsvåg den 14. mai 1976.

Johan Farstad. /s.

Aar 1977 den 16. mai ble igjen jordskifterett holdt i huset til Jan Warvik på Gløsvåg gnr. 32 i Kristiansund kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Asbjørn Bae.

Sak nr. 2/1973 - utsatt fra 14/5-1976.

Parter: 1. Jan, Marit og Kristine Warvik, eiere av gnr. 32, bnr. 1
2. Ivar Kofoed, eier av gnr. 33, bnr. 1 og 2
3. Ruth Semundset, eier av gnr. 32, bnr. 11
4. Rasmus Semundset, eier av gnr. 32, bnr. 3
5. Magnar Henden, eier av gnr. 33, bnr. 18 og 19
6. Kristiansund Kommune, eier av gnr. 32, bnr. 31 og 35
7. Kristian Morch, Eva Morch og
Kirsten Morch, eiere av gnr. 33, bnr. 8.

Saka gjelder: Voldgiftsmessig grensegang etter jordskiftelovens § 82.

Til stede: Jan Warvik, Johan Warvik møtte for Marit Warvik og Jon Blikås for Kristine Warvik, som er medeiere i gnr. 32, bnr. 1. Videre møtte Ivar Kofoed, Ruth Semundseth, Magnar Henden, for Kristiansund Kommune møtte ingeniør Gjert Holten med skriftlig fullmakt. Kristian Morch, Eva Morch, Harald Olsen møtte for Kirsten Morch.

Siden kravet var undertegnet har Ruth Semundset overtatt gnr. 32 bnr. 11. Hun erklærte at hun tiltrådte kravet. Det samme gjorde Eva Morch og Harald Olsen som medeiere i gnr. 33, bnr. 8.

Formanden la fram:

5. Krav om grensegangssak etter jordskiftelovens § 82 fra Kr. sund kommune v/ordføreren, og fra Magnar Henden og Kristian Morch m/fl., dat. 18/10 1976 og 13/4-77.
6. Innkalling til møtet i dag med postverkets kvittering av 21/4 1977 for rek. brev til sakens parter.

Det ble foretatt markbefaring av grensa mellom gnr. 32 Gløsvåg og gnr. 33 Omsund. Partene viste til utskiftningsforretninger

av 30/12 1865 over utmarka til Gløsvåg - og 30/4 1904 over utmarka til Omsund, og til de kart som er opptatt ved disse forretninger. Noen av de grensemerker som er beskrevet i disse forretninger ble påvist i marka. Partene mente at grensene forøvrig måtte rekonstrueres etter ovennevnte kart. Saka ble så utsatt til nødvendig målearbeide og rekonstruksjon av grensene er utført.

Gløsvåg 16. mai 1977.

Johan Farstad. /s.

Aar 1978 den 28/11 ble jordskifterett igjen holdt på Søre Nordmøre jordskiftekontor, Storkaia 4, Kr. sund N.

Rettens formann: Jordskiftedommer Johan Farstad som enedommer i følge krav om voldgiftsmessig grensegang.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Asbjørn Bae.

Sak nr. 2/1973 - utsatt fra 16. mai 1977.

Saka gjelder: Grensegang etter jordskiftelovens § 82.

Tilstede: Jan Warvik, Peder Kofoed, Claus Morch, som møtte med skriftlig fullmakt for Kristian Morch m/fl. Jon Blikås som møtte for Kristine Warvik, Jorun Blikås og Marit Warvik.

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke: Rasmus og Ruth Semundset, Kristiansund Kommune, og Magnar Henden.

Formannen la fram:

7. Innkalling til møtet idag med Postverkets kvittering av 17/11-78 for rek. brev til partene i saka.

8. Kartkopi i målestokk 1:5000 hvor grensene og grensemerkene ^{er inntegnet} ✓
De grensene saka gjelder er rekonstruert og avmerket i marka på grunnlag av de foreliggende kart og partenes opplysninger.

Grensene blir beskrevet slik:

Grense nr. 1 - mellom gnr. 32, Gløsvåg på nordsida og gnr. 33, Omsund på sorsida tar til i eldre kors i berg på Pikhaugen (1), og går i retning 89^g 332 m til kors i berg (2), 68 m til nedsatt stein (3), ca. 102 m til nedsatt stein (4), 98,5 m til nedsatt stein (5), 116,2 m til nedsatt stein (6), 151,1 m til nedsatt stein (7), 179,1 m til bolt i berg (8), og 32,4 m til bolt i berg (9). Herfra går grensa i retning 94^g 56,9 m til bolt i berg

* * *

(10), 96,2 m til bolt i berg (11), 47,4 m til bolt i berg (12), 71,1 m til nedsatt stein (13), 24,2 m til nedsatt stein (14), 83,3 m til nedsatt stein (15), 51,9 m til nedsatt stein (16), 84,2 m til nedsatt stein (17) og 97 m til bolt i fjell (18), hvor grensa vinkler og går i retning 73° 81,2 m til nedsatt stein (19), 62 m til bolt i berg (20), 125 m til bolt i berg (21), 185 m til nedsatt stein (22), 56,9 m til bolt i berg (23), 163,5 m til bolt i berg (24), 191,5 m til bolt i berg (25) og 125 m til bolt i berg (26) hvor grensa vinkler og går i retning 82° 76,1 m til bolt i berg (27), 87,9 m til bolt i berg (28), 118,4 m til bolt i berg (29) og ca. 96 m til et skjær i Haltvika. Grensa går videre i samme retning til markakken.

Grense nr. 2 - mellom gnr. 33, bnr. 2 på østsida og gnr. 33, bnr. 8 på vestsida tar til i grense nr. 1, 0,8 m vest for merke nr. 4 og går i retning 207° 0,5 m til nedsatt stein (30), 67,8 m til bolt i stein (31), 55,5 m til bolt i berg (32), 92,4 m til bolt i berg (33), 35,8 m til bolt i berg (34) og videre i samme retning til grensa for flyplassen.

Grense nr. 3 - mellom gnr. 32, bnr. 1 på sørøstsida og gnr. 32, bnr. 3 på nordvestsida - tar til i støpt varde på Kvernberget og går i retning 85° 158,8 m til gammel merkestein (35), 186,5 m til nedsatt stein (36) og ca. ~~167~~ m til bolt i berg (37). Herfra går grensa i retning 30° 92,4 m til nedsatt stein (38), 111,5 m til bolt i berg (39), 266,7 m til bolt i berg (40), 81,3 m til bolt i berg (41) og 75,8 m til nedsatt stein ³⁷⁴⁰⁴ (42). Herfra går grensa i retning 34° 148,2 m til bolt i berg (43), 102,2 m til bolt i berg (44), 64,1 m til bolt i berg (45) og videre i samme retning til grensa mellom inn- og utmark.

Grense nr. 4 - mellom gnr. 32, bnr. 3 på sørsida og gnr. 32, bnr. 35 på nordsida tartil i nordgrensa for kommunevegen i bolt i berg (46) og går i retning 75° 59,6 m til bolt i stein (47), herfra i retning 87° 36 m til bolt i berg (48), herfra i retning 172° 14 m til bolt i berg (49), herfra i retning 79° 46,5 m til bolt i stein (50), herfra i retning 86° 44 m til bolt i berg (51), herfra i retning 74° 57,5 m til bolt i berg (52), herfra i retning 398° ca. ~~64~~ m til bolt i berg (53). Herfra går grensa ut over sjøen etter de vanlige regler for grenser i sjø.

Eierne av gnr. 32, bnr. 2 og 11 bad on at grensa mellom deres eiendommer ved Glosvågen måtte bli avmerket i et punkt - nemlig det punkt hvor det etter Trondhjems overrettsdom av 29/6 1931 skulle være et kryss i bergets fot.

Etter at det var foretatt en del oppmåling og rekonstruksjon etter det kartet som er vedlagt overnevnte sak ble partene enige

- 5 -

on et punkt som ble avmerket med bolt i berget, noe opp for bergets fot. Forøvrig er denne grense uberørt i nærværende sak. I de nedsatte steiner er det hogd kors. Avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt, og kompassretningene er i forhold til sant nord med 400^g inndeling av sirkelen.

Boltene i berg er av aluminium.

Grensene og grensemerkene, blir avlagt på en kartkopi i nålestokk 1:5000 over området.

Saka trer i kraft den 28. januar 1979.

Kostnadene.

Porto	Kr.	69,-
Bolter	"	238,-
Merkereidskap til staten	"	250,-
Kartkopi	"	57,-
Tinglysing	"	285,-
Eget arbeid	"	680,-
	Kr.	1579,-

Onkostningene ble fordelt på partene slik:

Gnr.32, bnr.1	Jan Warvik u/te.	skal bet.	har bet.	Tilg.skyld.
		497,-	140,-	357,-
" 2	Bastian Warvik	100,-	140,-	40,-
" 3	Rasmus Semundset	232,-		232,-
" 11	Ruth " "	50,-		50,- "
" 31	Kristiansund Komm.			
" 35	Kr.sund komm.	140,-		140,-
Gnr. 33 bnr. 1 og 2	Peder Kofoed	220,-	400,-	180,- 0,-
Gnr. 33 bnr. 8	Kr. Morch u/te.	130,-		130,-
Gnr. 33 bnr. 18 og 19	Magnar Henden	210,-		210,-
	Sun	1579,-	680,-	220,-1119,-

Kostnadene skal betales til jordskiftedommeren i Søre Nordnøre innen 15 dager fra i dag.

Kunngjøringen fant sted den 28. november 1978 ved at rettsboka ble lest opp.

Til stede: De samme som var til stede ved møtets begynnelse.

Den tinglyste utskrift skal oppbevares hos eieren av gnr. 32, bnr. 1 til felles bruk for de interesserte parter.

- 6 -

På forespørsel frankon ingen merknad til forhandlingene
eller føringa av rettsboka.
Retten hevet.

Kristiansund N, den 28. november 1978.

Johan Farstad. /s

Rett utskrift.





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Kristiansund kommune		Plass for tinglysingsstempel  Deknr.: 2004521 Tinglyst: 20.01.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 178		
Postnummer: 6501	Poststed: Kristiansund	
Fødselsnr./Org.nr. 991891919	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kristiansund kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 991891919

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1505	Kristiansund	32	35		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1505	Kristiansund	32	6		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Veirett for eiendommen gnr 32 bnr 6 over gnr 32 bnr 35.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Kristiansund

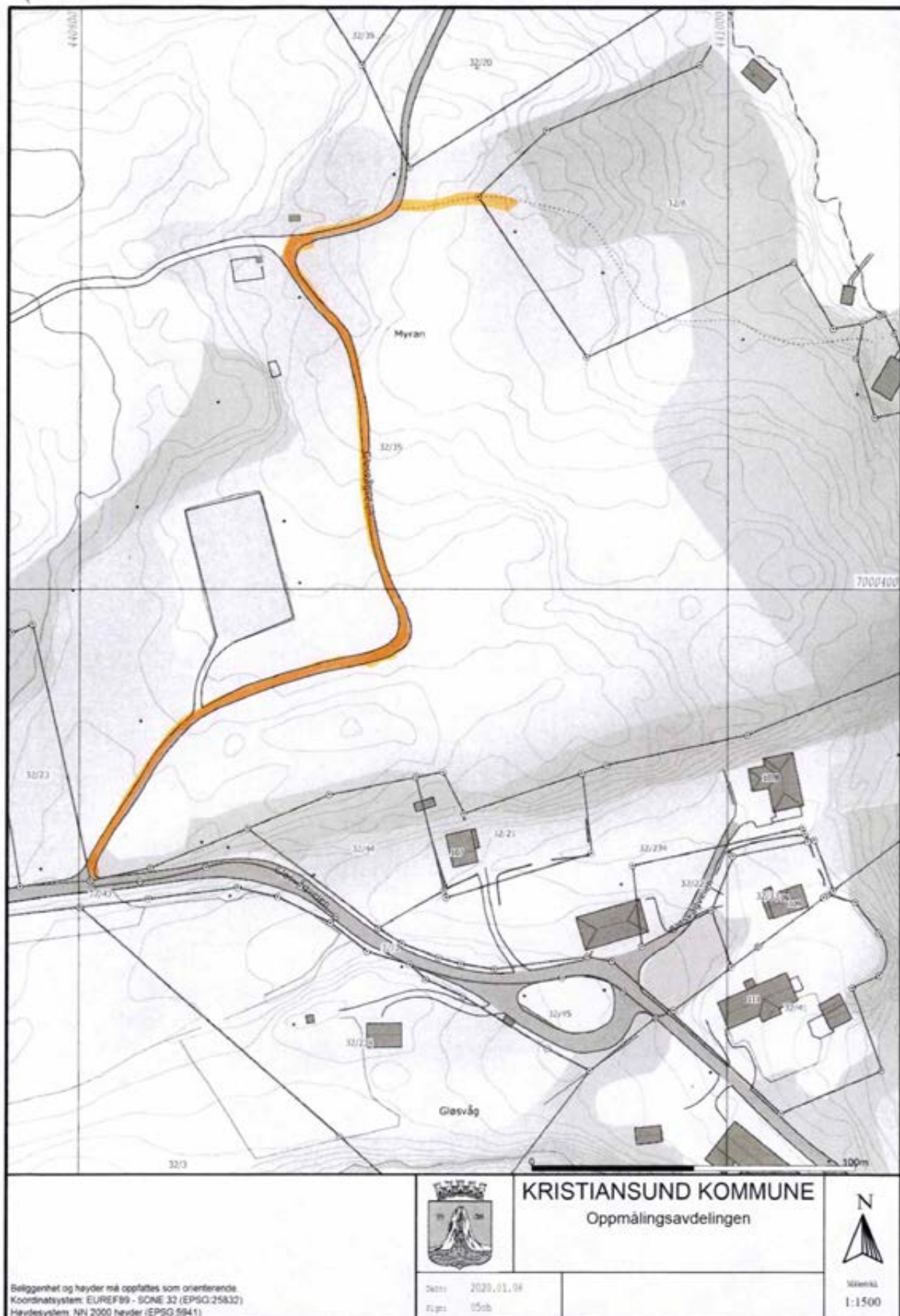
14.1.20

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸



Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



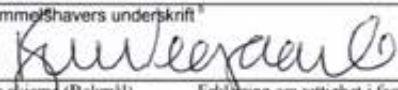
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Kristiansund kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 2443014 Tinglyst: 11.05.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 178		
Postnummer: 6501	Poststed: Kristiansund	
Fødselsnr./Org.nr. 991891919	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kristiansund kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 991891919

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 1505	Kommunenavn Kristiansund	Gnr. 32	Bnr. 35	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Kristiansund kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 991891919			

Dato 25/3-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Forpliktelse til å ferdigstille opparbeidelse av offentlig vei før grunnen kan bebygges.
 Dette på grunn av gitt tillatelse til utsatt opparbeidelsesplikt for offentlig vei etter plan- og bygningsloven § 18-1, første ledd, jf. § 18-1, tredje ledd.
 Forpliktelsen skal følge med til framtidige fradelte tomter fra eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
 (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

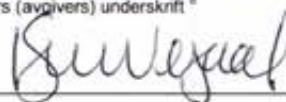
☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

KRISTIANSTUND 25/3-20



Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Nabolagsprofil

Sommerroveien 21 - Nabolaget Dale/Torvhaugen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚌 Sommero	8 min 🚶
Linje 802	0.7 km
✈️ Kristiansund Kvernberget	4 min 🚗

Skoler

Dale barneskole (1-7 kl.)	4 min 🚶
331 elever, 20 klasser	2.2 km
Nordlandet ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
284 elever, 25 klasser	4 km
Atlanten ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
318 elever, 24 klasser	7 km
Atlanten videregående skole	12 min 🚶
500 elever, 18 klasser	6.9 km
Kristiansund videregående skole	12 min 🚶
950 elever	6.9 km

«En idyllisk, rolig og nydelig plass med fantastiske naboer og mennesker som bryr seg om hus, dyr og barn»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

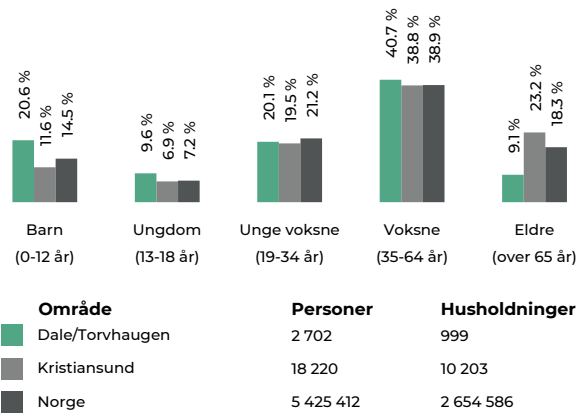
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Draget barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
89 barn	1.3 km
Abc Bakken barnehage (0-5 år)	20 min 🚶
52 barn	1.9 km
Dale barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
87 barn	3.9 km

Dagligvare

Kiwi Dale	4 min 🚶
PostNord	2.5 km
Coop Extra Kristiansund	5 min 🚶
Post i butikk	3.8 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

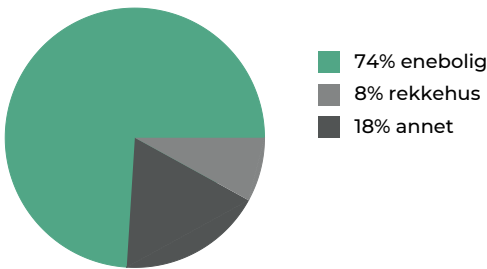
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

- ⚽ Draget Ballslette 20 min 🚶
Ballspill 1.8 km
- ⚽ Nordlandet Ungdomsskole- Basketball...3 min 🚶
Ballspill 1.8 km
- 🏊 Family Sports Club Løkkemyra 9 min 🚶
- 🏊 Actic Atlanterhavsbadet 9 min 🚶

Boligmasse



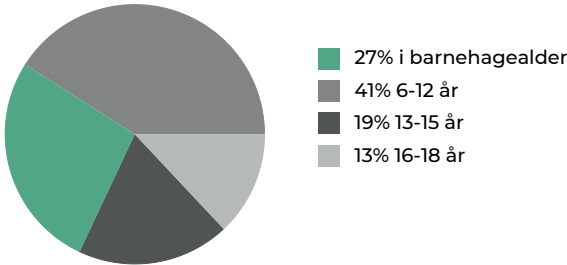
«Barnevennlig område»

Sitat fra en lokalkjent

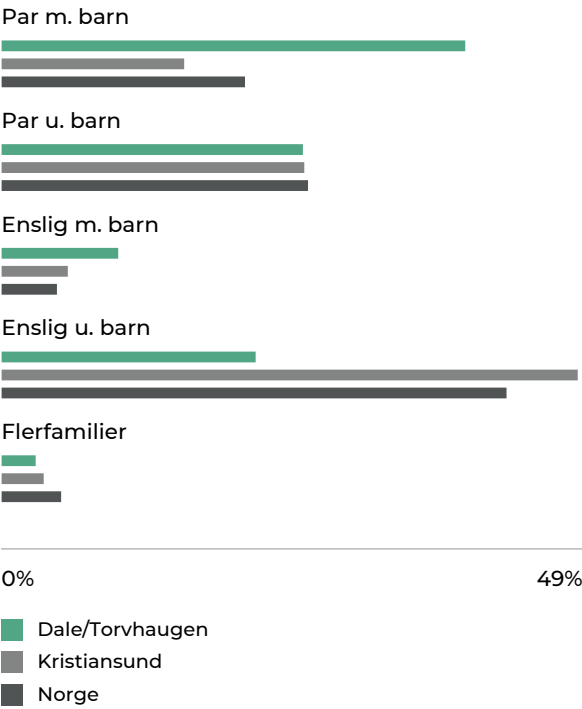
Varer/Tjenester

- 📺 ALTI Futura 7 min 🚶
- 🏪 Apotek 1 Nordlandet 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

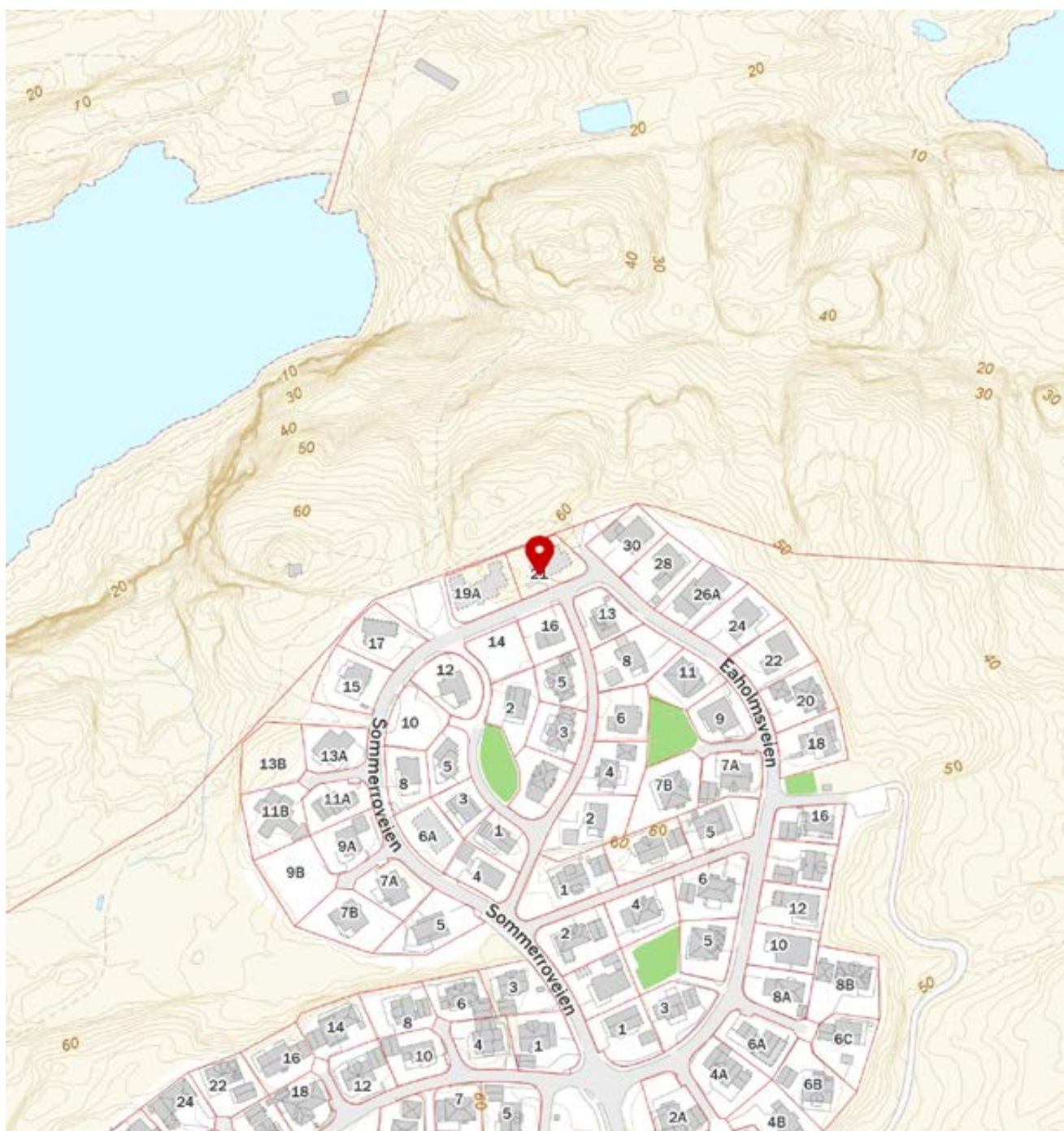
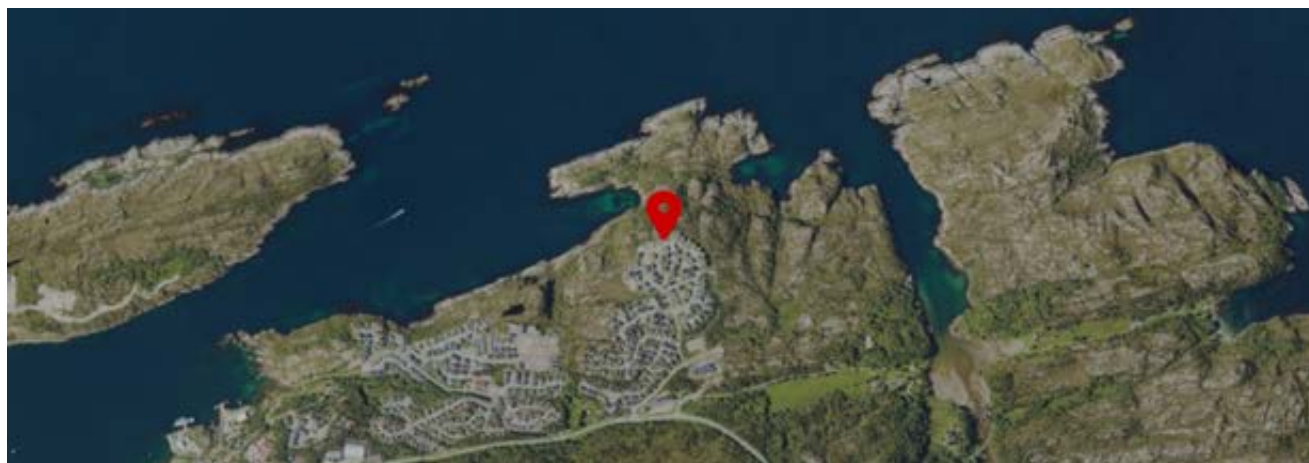


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

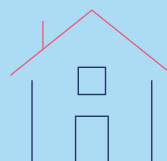
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 4-0339/26

Adresse: Sommerroveien 21, 6518 KRISTIANSUND N, gnr.
32, bnr. 266 i Kristiansund kommune.

Kontaktperson: Anders Havneraas

Tlf: 93882954

Epost: anders@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/