ASK KYSTEN

MELKHAUGVEIEN 53 A



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	24
Tekniske dokumenter	36

VELKOMMEN TIL

Melkhaugveien 53 A

Velkommen til Melkhaugveien 53A!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Melkhaugveien 53A som er et rekkehus i Yttersia Boligtun bestående av fire seksjoner. Eiendommen har sentral beliggenhet i Sistranda med umiddelbar nærhet til det meste av offentlige og private servicetilbud.

Melkhaugveien 53A ligger i andre etasje og inneholder entre/stue, kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom og bod/teknisk rom. I tillegg er det en bod ute.

Av mange gode kvaliteter, ønsker vi særlig å fremheve:
- Sentral beliggenhet
- Gode solforhold
- Flott sjøutsikt
- Tre soverom



Line Gillebo
Advokat
474 51 881
line@yrjar.no



NØKKELINFO

Prisantydning	2 500 000
Omkostninger	63 590
Totalpris	2 563 590
Fellesutgifter	1 000 / mnd
Bruksareal	82 m²
BRA-i	82 m²
BRA-e	5 m²
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Tomt	1 623 m² eiet tomt










53B


Alarm





















































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 82,0 m²
- BRA-i: 82,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: entre/stue, kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom og bod/teknisk rom. I tillegg er det en utebod som tilhører leiligheten.

Garasje - ikke oppført. Det er foretatt klargjøring av byggegrunn, tilkobling av strøm og el-billader. Byggesøknad må leveres på nytt. Se tilstandsrapport fra takstmann for mer utfyllende informasjon.

Beskrivelse
Leiligheten ligger landlig til, med flott sjøutsikt i et boligområde sør for sentrum av Sistranda.

Byggemåte
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon er prefabrikerte w-takstoler med isolert undergurt.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt tre inngangsdør og balkongdør. Himlingsplater i tak og MDF-plater på vegg. Mellom leilighetene er det trebjelkelag.
Det er dobbel elementpipe hvor den ene går fra underliggende leilighet. Elementene er pusset helt opp til himling på leiligheten, på kald loft er elementene upusset.

Boden er oppført på betongplate på mark. Vegger er oppført av uisolert åpent bindingsverk med stående utvendig kledning. Plassbygd sperre takkonstruksjon.

Tilstandsrapport
Takstmann: Roger Lund
Takstfirma: Ing. R. Lund AS
Dato for takst: 16.06.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig. Dører:
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det vil si kald trekk kan oppstå. På grunn av katteluka og at den er skadet, vil det være mest hensiktsmessig å skifte dørblad.

Tekniske installasjoner. Vannledninger:
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Se tilstandsrapport for utfyllende detaljer.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig. Takkonstruksjon/loft:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. På deler av undertaket underside mot sør er det missfarging. Årsaken til dette var vanskelig å fastslå under befaringen. Ofte kan dette ha sammenheng med snø, hvor den tiner på oppsiden av undertaket. Loftet virket til å ha god lufting med store åpninger mot hver langvegg.

Utvendig. Dører - balkongdør:
Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører. Skade på pakninger. Begynnende korrosjon på hengsler og beslag.

Utvendig. Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Utvendig. Utvendige trapper:
Det er avvik: Avstand mellom trappevange mot vegg og veggen tilfredsstiller ikke kravet til maks åpning på 5 cm. Høyden på rekkverket er 88 cm.

Innvendig. Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utvoer det som en kan forvente. Det er påvist fuktskader på overflater.
GULV.
På gulv er det valgt å benytte parkett. Denne har på flere rom mindre overflateskader, men på stue, entre og kjøkken er det store skader. Disse vurderes til å være vanskelig å utbedre med sliping.

VEGG.
MDF-platene har hull etter oppheng av gjenstander på veggene. Utbedring er mulig med sparkling og maling.

Innvendig. Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjent måleavvik. Høydeforskjellen i stue er på 15 mm på langvegg mot øst. Laveste punktet er i sørøstre hjørne.

Innvendig. Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik: Ikke tilfredstillende sideveis avstand mellom sotluke og brennbare materialer på vegg.

Innvendig. Andre innvendige forhold:
Det er avvik: Det mangler fuging av gipsplater på brannskille mellom leilighetene. Undersøkelser ut over dette på yttervegg i raftkasse, samt i etasjeskiller er ikke foretatt.

Tekniske installasjoner. Avløpsrør:
Det er ikke påvist tilfredstillende stakemuligheter på avløpsanlegg.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er påvist motfall på avløpsrør fra oppvaskbenk og oppvaskmaskin i kjøkkenskap.

Kjøkken. Overflater og innredning:
Det er påvist skader/fuktskjolder på kjøkkengulvet. Det er klare indikasjoner på at det har vært utsatt for fukt.
Overflaen er skadet.

Kjøkken. Avtrekk:
Det er avvik: Det er skade på innfestingen av filteret. Mulig det må skiftes vetilator.

Våtrom. Overflate gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påviskt avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på

våtrommet.

Våtrom. Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er avvik: Det er usikkert om det er benyttet slukmansjett.

Våtrom. Ventilasjon:
Det er etablerte avtrekks systemet fungerer ikke tilfredstillende.
Ikke funksjonskontrollert.

Se tilstandsrapport for utfyllende detaljer.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring
Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:
Ingen kommentarer ettersom dette er et tvangssalg.

Innvendige overflater
Det er parkett på gulv og mdf-plater på vegg og himlingsplater i tak. Bad/vaskerom har flis på gulv og vegg, himlingsplater i tak.

Det er gulvmontert toalett, dusjhjørne og innredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom.

Kjøkkenet har profilerte hvite fronter og laminat benkeplate. Hvitevarer består av oppvaskmaskin, steikeovn og platetopp,

Tekniske installasjoner
Ettermontert varmepumpe i 2018. Varmtvannstank fra byggeår, med en kapasitet på 198l.
Vaskerommet er tilkoblet leilighetens mekansiske avtrekksanlegg for våtrom.
Kjøkkenet har avtrekk fra kokesone som er tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg.
Trykkvannsopplegget er rør-i-rør system med fordelingsskap plassert på bod/teknisk rom.
Sikringskap med automatsikringer er plasser på vegg i innvendig bod.

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Lys grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Varmepumpe og vedovn.

Tomten
1623,00 m² eiet tomt.

Tomten er flat og opparbeidet.

Parkering
Parkering på utvendig felles biloppstillingsplass.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
Melkhaugveien 53A ligger i et boligfelt på Sistranda. Eiendommen ligger nært skole, barnehage og kommunale/offentlige servicefunksjoner.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Sistranda.

Det er gode lys og solforhold hele året og området betraktes som middels værutsatt. Leiligheten ligger landlig til med flott sjøutsikt.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp er Coop Sistranda som ligger ca 0,6 km fra eiendommen.

Bebyggelse i nærområdet
Melkhaugveien 53A ligger sentralt til i et boligområde sør for sentrum av Sistranda. Eiendommen har flott sjøutsikt over Frøyfjorden, Inntian, Frohavet og Hitra. Man finner de fleste offentlige og private servicetilbud, skole og barnehage, idrettsanlegg innenfor en radius på 600 -1600 meter.

Sistranda er et område i sterk vekst og har de siste årene hatt stor utvikling. Frøya er Norges største oppdrettskommune, det gjelder oppdrett av laks- og regnbueørret.

Sistranda er kjent for sin vakre skjærgård og fine natur. Det finnes turløyper til ulike behov. Av populære turer i nærområdet anbefales turer til Ørnberget eller Steinalderstien. Det er også mulighet for å være med på blant annet ørnesafari, havfiske og RIB-turer. Hva med dykking i en av Norges beste dykkeområder? Golfstrømmen bringer klart, havsvann inn til skjærgården, og skaper et rikt undervannsliv. Frøya og områdene rundt har Norges største konsentrasjon av viltlevende kamskjell, tareskoger, fargerike anemoner og dødmannshender, torsk, sei og krabbe.

Skole og barnehage
Nærmeste barnehage er Sistranda kystbarnehage som ligger 1,6 km fra boligen. Sistranda barneskole som huser 1.-7. klasse befinner seg ca. 1,2 km fra eiendommen, Frøya undomssskole og Guri Kunna videregående skole ligger i samme området.

Økonomi

Sameiet

Yttersia Boligtun Sistranda a,b, c og d Org.nr: 826 712 392

Sameiet består av 4 seksjoner og hver andel følger hjemmelen på den respektive leilighet.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Vedtekter og ordensregler
Vedtektene ligger vedlagt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisenummer:

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 000,- pr. mnd. og inkluderer:
Forsikring. Utover dette, se vedlagte vedteker.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

I tillegg er det en avgift til veilaget på kr. 1.800,- pr. år.

Andre løpende kostnader
Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie. Årlig forsikringspremie. Årlig festeavgift. Årlig vei-/brygge -/velavgift/huseierforening. Kostnader knyttet til kabel-tv og internett. Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. ,- pr. .
Andel fellesgjeld er kr. ,- pr. .
Andel fellesformue er kr. ,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank:
Type lån: [annuitetslån / serielån]
Rentesats:
Restgjeld:
Andel av saldo:
Siste termin:

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. En sameier har rett til å avhende sin sameierandel til hvem han/hun vil i følge vedtektene til sameiet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 16 776 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Årsregnskap
Se vedlegg.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 544 543,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 178 173,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 62 500,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 2 563 590,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigedom vil derfor ikke komme til anvendelse. Se mer informasjon vedr. tvangssalg i vedlagt budskjema.
Det gjøres oppmerksom på at det ved tvangssalg ikke utstedes kjøpekontrakt. Rettens kjennelse om stadfestelse er bekreftelse på at handelen er kommet i stand.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse dater 30.05.07 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig

tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kontroll av byggetegninger
Byggetegninger fra kommunen datert 09.09.2023 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger ligger vedlagt.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel tiliggende et friområde. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade.

Vei, vann og avløp
Melkhaugveien er en privat vei helt fra fylkesvei Fv-714. Denne driftes av et veilag og årlig veiavgift er kr. 1.800,-. I tillegg kommer årlig avgift for veilys på kr. 1.200,-. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Melkhaugveien 53 A
23/59/0/4 i Frøya

Type bolig: Rekkehus

Selger

Trøndelag Tingrett Trondheim

Eier
Kate Elin Hatlestad

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 16-26-00007
Ansvarlig megler: Line Gillebo
+47 47 45 18 81
line@yrjar.no

Hilde Myklatun
+47 41 27 25 19
hilde@yrjar.no

ASK Kysten
Advokatfirmaet Yrjar AS
NO 925 401 013 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
Advokatfirmaet Yrjar AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får Advokatfirmaet Yrjar AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at oppdraget gjelder tvangsoppløsning av et ideelt sameie, og at hver av sameierne av eiendommen har gjensidig forkjøpsrett. Dersom denne benyttes vil kjøper løses fra avtalen uten noen økonomisk forpliktelse overfor eierne av eiendommen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte(tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt

kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle ekstrautgifter eksempelvis kostnader til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse skal sendes Namsmannen i det distrikt som eiendommen ligger. Tvangsfullbyrdelsesloven krever ikke at eiendommen som skal være ryddet og rengjort ved kjøpers overtakelse. I de tilfeller hvor eiendommen ikke er ryddet og rengjort ved overtagelse vil kjøper selv bli ansvarlig for dette og det kan følgelig ikke fremsettes som en mangel og derigjennom danne grunnlag for krav om prisavslag.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank -ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av ASK Kysten, NO 925401013 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den

ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.07.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

TEKNISKE DOKUMENTER

NOTATER

Nabolagsprofil

Melkhaugveien 53A - Nabolaget Sistranda - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Coop Sistranda Linje 422	6 min 0.6 km
Dyrøy kai Buss, ferge	17 min 15.4 km
Dyrøy kai Linje 820, 821, 825	17 min 15.5 km
Kristiansund Kvernberget	85.1 km

Skoler

Sistranda barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Frøya ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Guri Kunna vgs. (Sistranda) 160 elever	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Blått kompetansesenter	14 min
Sørveien 9B	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

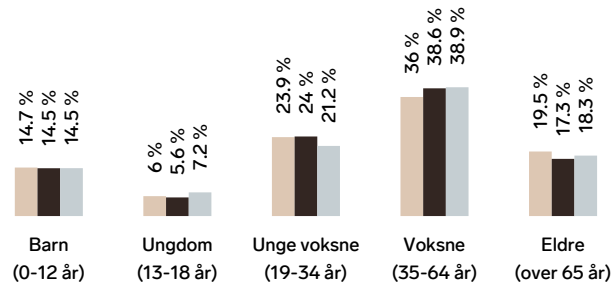
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sistranda	1 263	629
Frøya kommune	5 265	2 412
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sistranda kystbarnehage (1-5 år) 61 barn	18 min 1.6 km
Rabben barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 2.2 km
Nesset barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 5.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sistranda PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Frøya	16 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 93/100

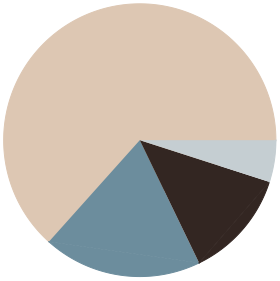
Gateparkering
Lett 91/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

Sistranda skole Ballspill	13 min 1.1 km
Frøya Flerbrukssenter Aktivitetshall, turnhall	14 min 1.2 km

Boligmasse

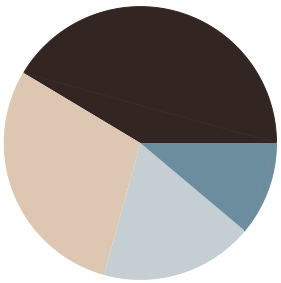


- 64% enebolig
- 13% rekkehus
- 5% blokk
- 19% annet

Varer/Tjenester

Stjernesenteret	15 min
Apotek 1 Frøya	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

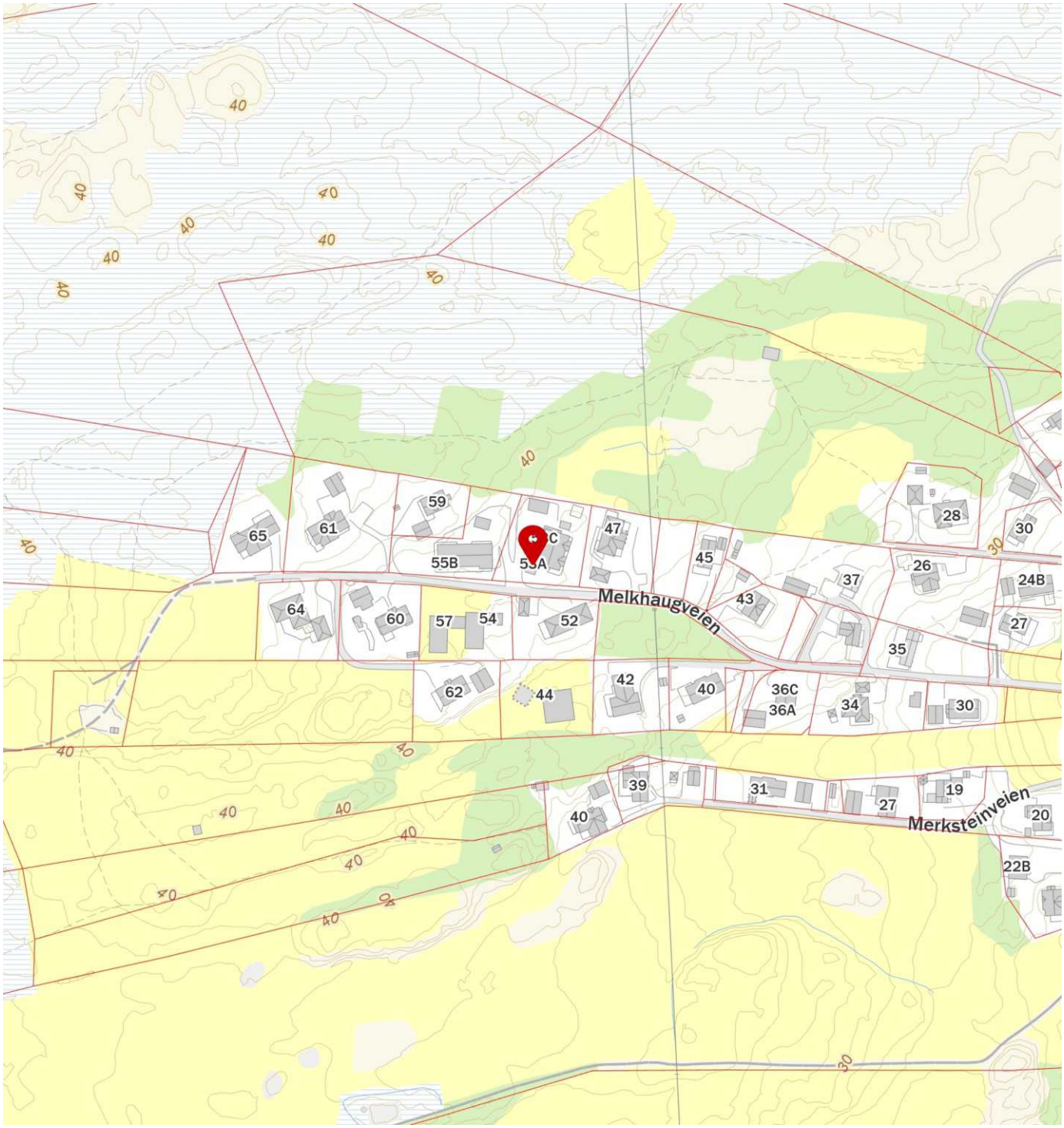


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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 2025

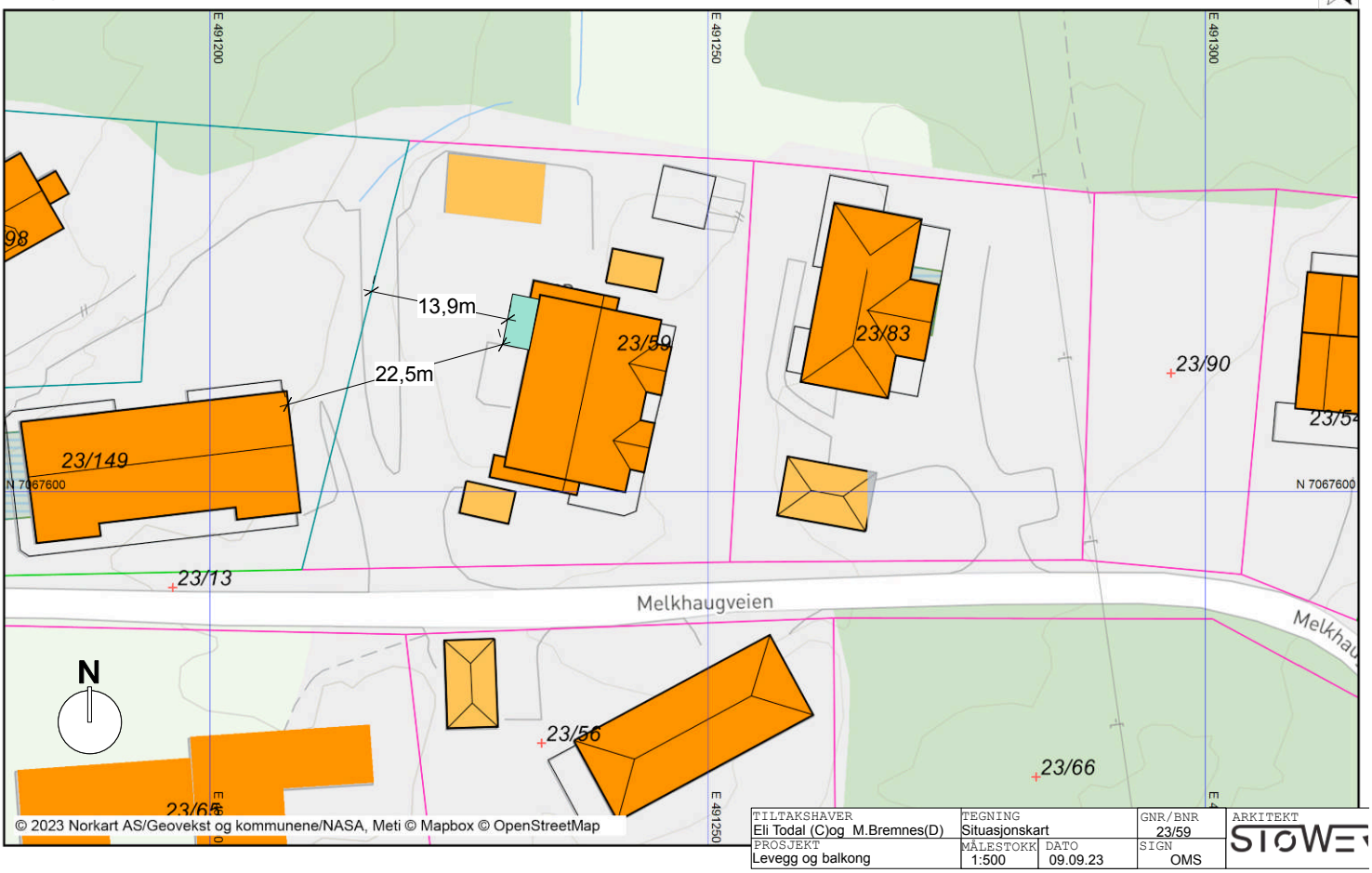




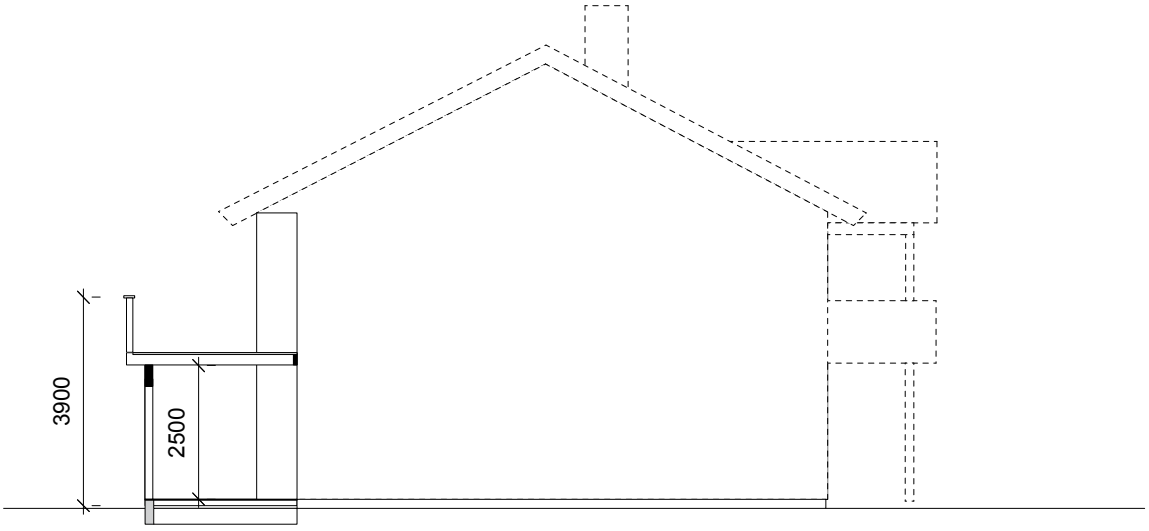
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.09.2023 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

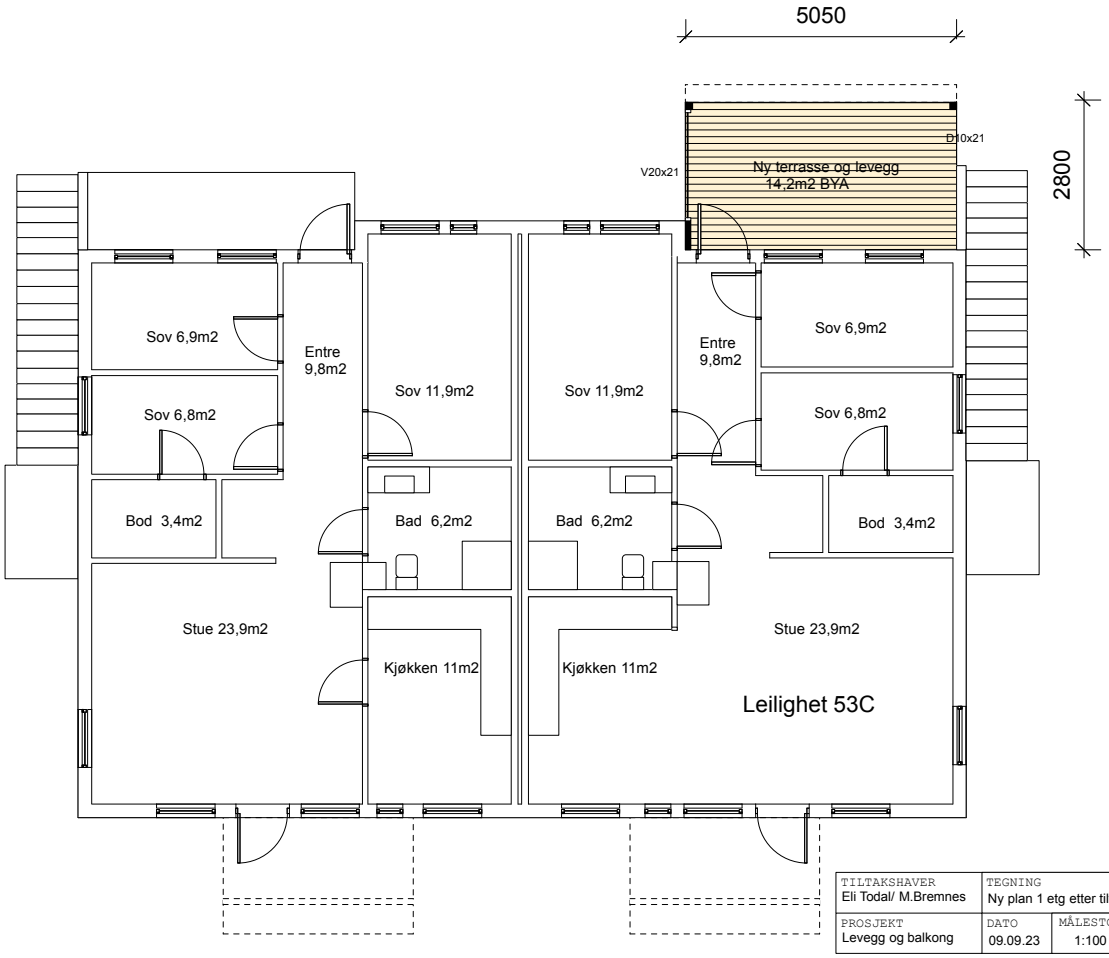


TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR	ARKITEKT
Eli Todal (C)og M.Bremnes(D)	Situasjonskart		23/59	STOWE
PROSJEKT	MÅLESTOKK	DATO	SIGN	
Levegg og balkong	1:500	09.09.23	OMS	

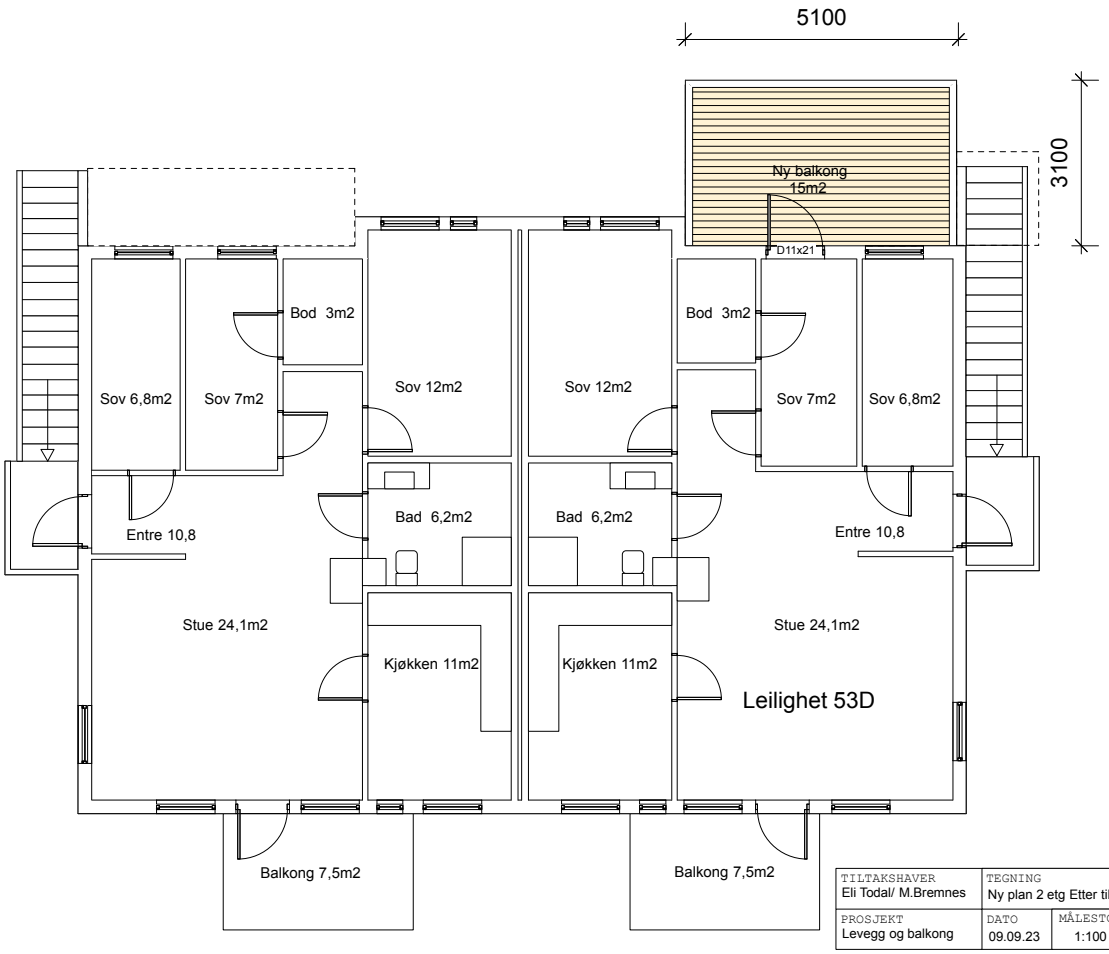


Snitt vindfang og balkong

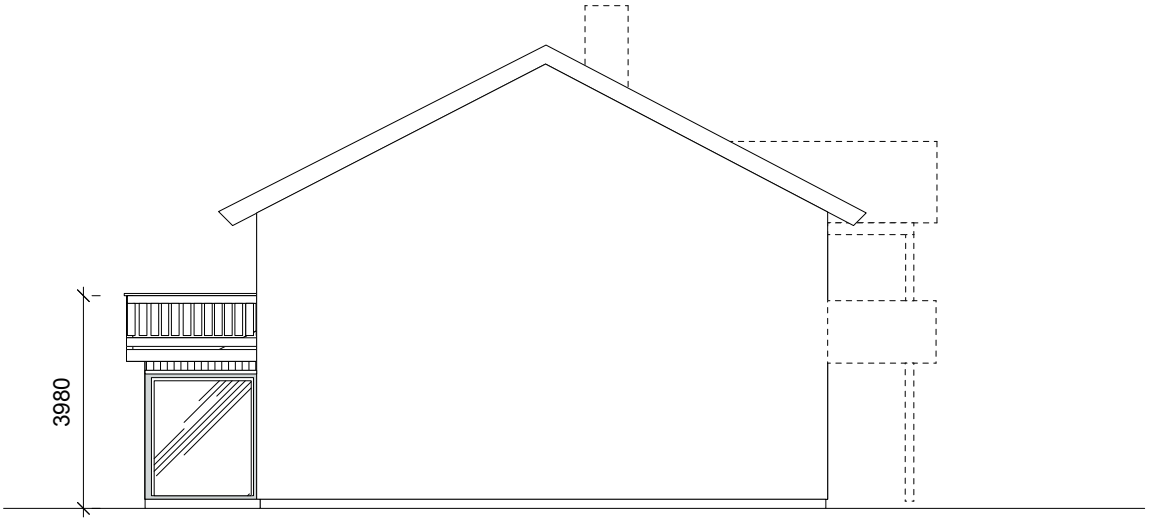
TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Snitt tilbygg		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Ny plan 1 etg etter tiltak		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	

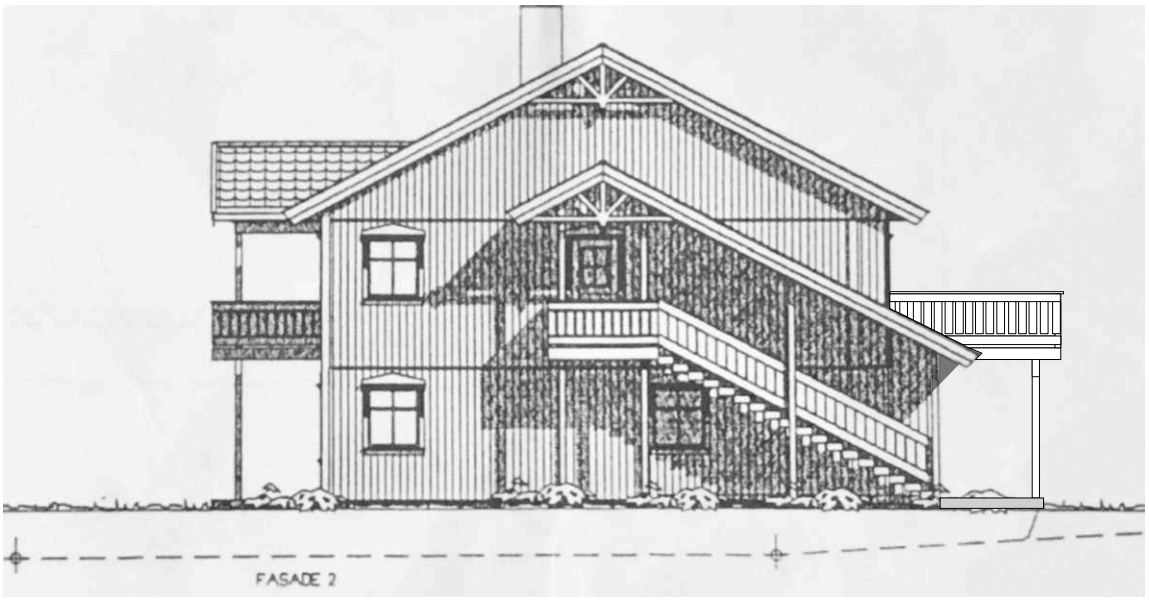


TILTAKSHAVER Eli Todal/ M.Bremnes	TEGNING Ny plan 2 etg Etter tiltak		GNR/BNR. 23 / 59	ARKITEKT STOWER
PROSJEKT Levegg og balkong	DATO 09.09.23	MÅLESTOKK 1:100	SIGN OMS	



Levegg
Fasade sør

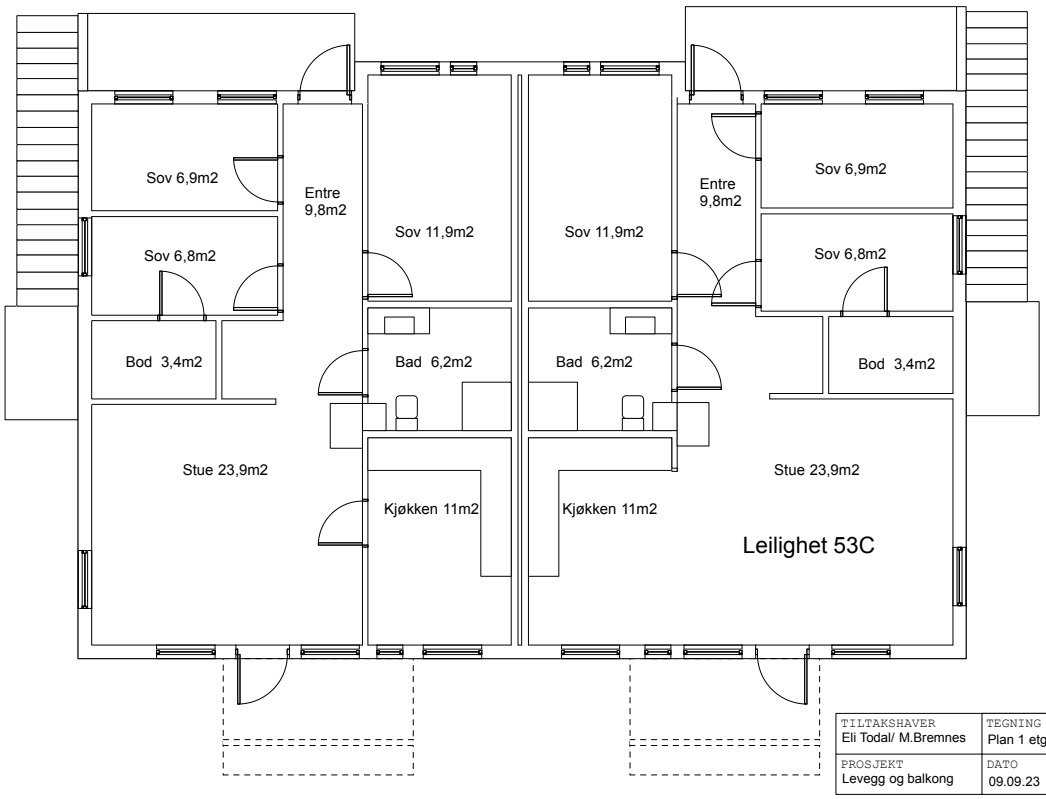
TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Fasade sør tilbygg		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



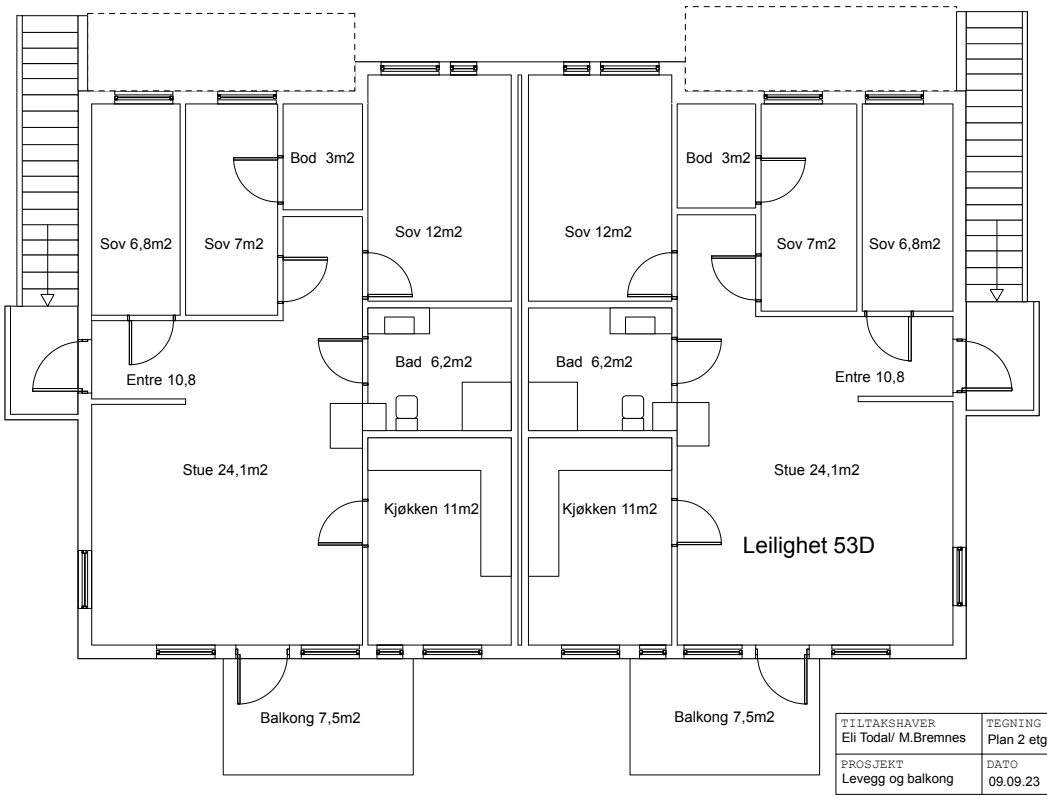
TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Fasade nord etter tiltak		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Fasade vest etter tiltak		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



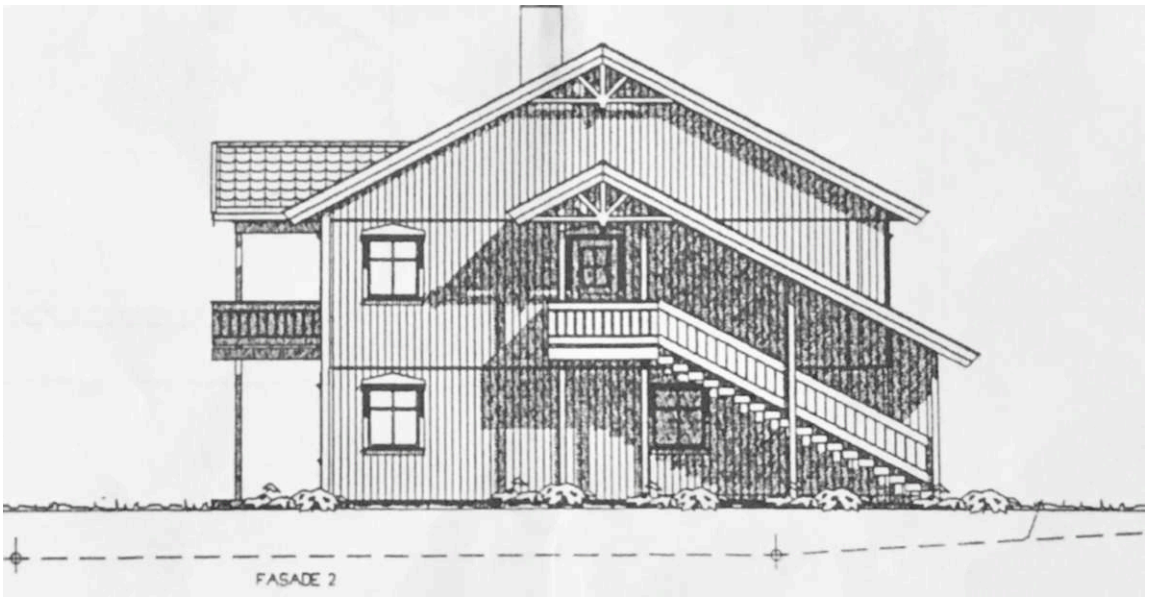
TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Plan 1 etg eksisterende		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



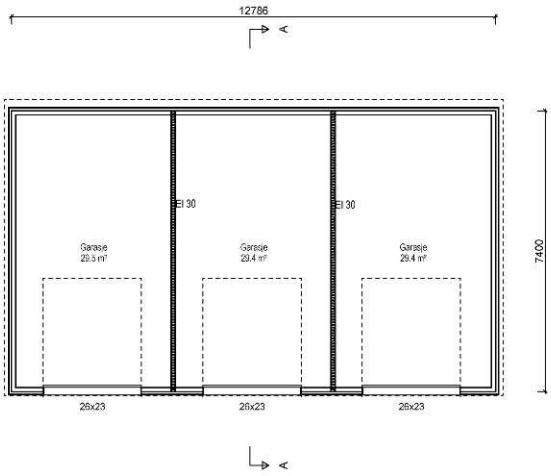
TILTAKSHAVER Eli Todal/ M.Bremnes	TEGNING Plan 2 etg eksisterende		GNR/BNR. 23 / 59	ARKITEKT STOWER
PROSJEKT Levegg og balkong	DATO 09.09.23	MÅLESTOKK 1:100	SIGN OMS	

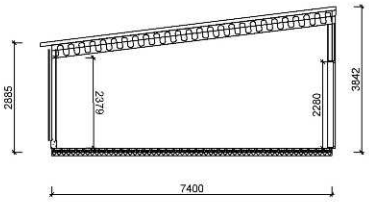


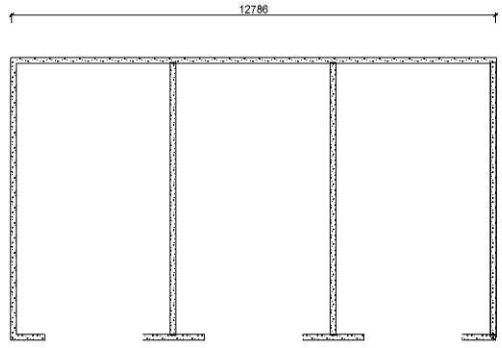
TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Fasade vest før tiltak		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	



TILTAKSHAVER	TEGNING		GNR/BNR.	ARKITEKT
Eli Todal/ M.Bremnes	Fasade nord før tiltak		23 / 59	STOWER
PROSJEKT	DATO	MÅLESTOKK	SIGN	
Levegg og balkong	09.09.23	1:100	OMS	







Rekkegarasje Melkhaugveien 53

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:

Byggeplass: Melkhaugveien 53

Kommune: Frøya

Gnr: 23 Bnr: 59 Mål 1 : 100

Plan og snitt

Dato: 05.10.20

Tegn: Svein Orren

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

Garasjerekke Melkhaugveien

F 023-059-004 Hatlestad

Leilighetsplan i 2. etasje.



Melkhaugveien 53 A, 7260 Sistranda, Gnr 23, bnr 59, snr 4 i Frøya kommune.

Dette er en prinsippskisse av leilighetsplanet, utarbeidet i forbindelse med tilstandsrapport for salg.

Det kan forekomme avvik i forhold til detaljer, oppgitte arealer, og skissen er ikke i målestokk.
Størrelser og plassering på vinduer og dører, samt slagretning på disse kan være avvikende.

Ing. R. Lund AS v/ Roger Lund 22.06.2026 rl.

Tilstandsrapport

Leilighet i sameie

Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA

FRØYA kommune

gnr. 23, bnr. 59, snr. 4

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20170-1090 **Eiendomsverdi ref nr:** XY1435

Autorisert foretak: Ing. R. Lund AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Lund

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ing R. Lund AS



Rapportansvarlig



Roger Lund

roge.lu@outlook.com

957 08 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i sameie

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bodene er beskreveet i ferdigattesten datert 30.05.2027 med følgende tekst: "Nybygg. 4-mannsbolig, garasje og boder."

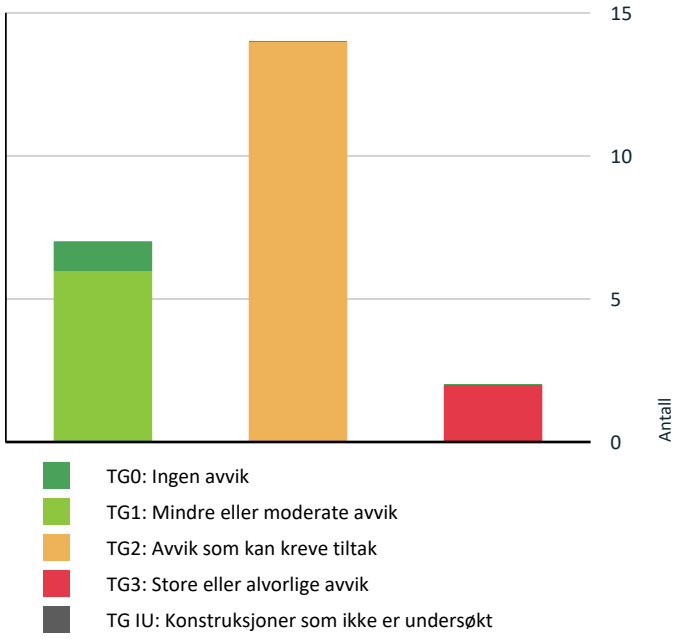
Garasje - ikke oppført

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke, men planen er å kunne bygge garasje i forlengelse mot øst, og da med samme utførelse som eksisterende.

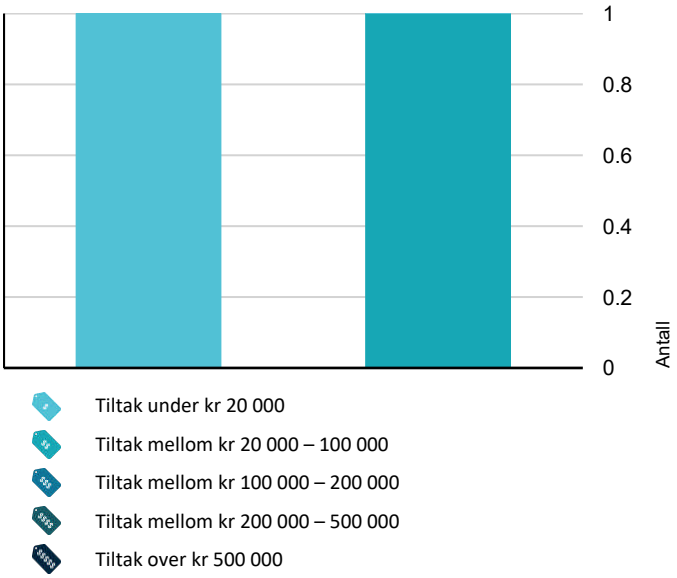
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne tilstandsrapporten er det bare boligen på eiendommen som er besiktiget og vurdert. Andre bygninger, installasjoner, samt vann-, avløp- drensanlegg utenfor grunnmuren, er ikke vurdert, dersom dette ikke er spessielt beskrevet.

Videre er det bare de beskrevne forholdene opp mot instruksen som er vurdert. Dersom det under et eller flere punkter er foretatt beskrivelser som går ut over instruksen, må dette bare betraktes til å gjelde dette enkelte punktet, og kan ikke være med på å danne grunnlag for at tilsvarende eller lignende kontroller er foretatt andre steder på bygget med tilhørende beskrivelser i denne boligsalgsrapporten.

Fuktsøkene/indikasjonskontrollen er foretatt med Protimeter MMS2, serie no: POL8800-NO 8810012687.

Det er ikke foretatt noen form for vurdering/beregning i forbindelse med energimerking.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Undertegnede takstingeniør har vurdert sin habilitet etter Forvaltningslovens §6, samt Norsk Takst sine etiske regler, og finner ingen forhold som kan gjøre han ugild.

Markedsverdien fastsettes etter regelverk til Norsk Takst, og er definert som følger:
Markedsverdien er ensbetydende med den prisen som man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen uten heftelser. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlig markedsvilkår, og det skal foreligge normale frister for salgsforhandlinger. Det sees bort fra kjøpere som har spesielle interesser for objektet, og som måtte være villig til å betale en unormal høy pris for grunnen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i sameie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører - balkongdør**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Andre innvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Kjøkken > Leilighet sør, 2. etg. > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Leilighet sør, 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Leilighet sør, 2. etg. > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Leilighet sør, 2. etg. > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Leilighet sør, 2. etg. > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
2007

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Gulvene innvendig er noe slitt/fuktskadet.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er prefabrikerte W-takstoler med isolert undergurt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

På deler av undertaket underside mot sør er det missfarging. Årsaken til dette var vanskelig å fastslå under befaringen. Ofte kan dette ha sammenheng med innkoving av snø i vinterhalvåret og hvor denne tiner på oppsiden av undertaket. Loftet virket til å ha god lufting med store åpninger mot hver langvegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet må holdes under oppsikt og spessielt i den kalde årstiden.



Viser fuktskade på untertaksplater.



Inn mot naboleilighet er det pålagt gipsplater i en bredde på 120 cm. Det mangler brannfuging i overgang mellom vegg og undertaksplate av gips

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Pakninger har overflateskader på enkelte vinduer.

Ut fra de lysforhold som var under befaringen, var det ikke mulig å konstatere punkterte glassruter. Ut fra et gennerelt grunnlag, må det her bemerkes at fra en punktering skjer, og til den blir synlig på glasset, så kan det gå opp til et år.



Enkelte utforinger/vindusposter hadde mindre overflateskader. Årsak kan være futighet som ha kommet inn i forbindelse med lufting.



Vindu medmindre overflateskader på pakninger.

Tilstandsrapport



Vinduer på fasade mot øst.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Malt tre hovedinngangsdør.
I denne er det montert kattedør/luke, noe som har medført at det er et stort hull i dørbladet. Kattedøra er skadet på en slik måte at den ikke tetter mot vind eller nedbør.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av katteluka, og at denne er skadet, vil det være mest hansiktsmessig å skifte dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Skifting av dørblad. Årsak til TG3.
Alternativ kan kattedøra skiftes, men dette vil være avhengig av ny eier sine ønsker og behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ytterdør med katteluke, sett utenfra



Katteluka er skadet og tetter ikke mot vær og vind.



Begynnende korrosjon/rust på hengsler.



Noe heng i dørbladet. Dette er sett fra innside.

TG 2 Dører - balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Skade på pakninger.
Begynnende korrosjon på hengsler og beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Under befaringen ble det påvist begynnende etablering av rust på hengslene. Det er viktig at både hengsler og dørbeslag vedlikeholdes god, både i form av vasking på grunn av saltholdig luft, samt gis jevnlig overflatebeskyttelse og smøring.

Tilstandsrapport



Begynnende korrosjon og rust på hengsler



Noe skade på pakninger.



Balkongdør sett innenfra

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Viser tredekke med misfarging og noe oppsprukket treverk. Rengjøring og ny overflatebehandling vil være nødvendig.



Høyde på rekkverket er 91 cm

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Fra terrengnivå er det en solid trapp opp til inngangsdør. Denner er plassbygd med hvor det er satt inn ståltrinn mellom trappevangene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avstand mellom trappevange mot vegg og veggen tilfredsstiller ikke kravet til maks åpning på 5 cm.
Høyden på rekkverket er 88 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fore på trappevangen mot veggen en list for å redusere åpningen til under 5 cm.
På oppføringstidspunktet var kravet til rekkverk 90 cm.



Trappen sett nedenfra.

Tilstandsrapport



Åpningen mellom trappevange og veggen er større enn 5 cm. Påforing på trappevangen vil være nødvenditg.



Repo utenfor ytterdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULV
På gulv er det valgt å benytte parkett på alle rom, unntatt bad/vaskerom og bod.

VEGG
Malte plater av type MDF på alle rom unntatt bad/vaskerom

HIMLING
Himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

GULV
På gulv er det valgt å benytte parkett. Denne har på flere rom mindre overflateskader, men på stue, entre og kjøkken er det store skader. Disse vurderes til å kan være vanskelig å utbedre med sliping.

VEGG
MDF-platene har hull etter opphenging av gjenstander på veggene. Utbedring er mulig med sparkling og maling.

HIMLING
Himlingsplater

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene i stue kjøkken må påregnes utskiftet.
Hull og mindre skader på vegger kan sparkles og deretter foreta helmaling.



Del av stue.



Et av soverommene.



Viser skade på stuegulv mot entre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Mellom leilighetene er det trebjelkelag. Utformingen av dette er ikke nærmere kontrolert i forhold til brann og lyd.

Vurdering av avvik:

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

Høydeforskjellen i stue er 15 mm på langvegg mot øst. Laveste punktet er i sørøstre hjørne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dobbel elementpipe hvor den ene går fra underliggende leilighet. Elementene er pusset helt opp til himing på leiligheten. På kaldt loft er det ikke foretatt avriping.
På stue er det plassert en vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende sideveis avstand mellom sotluke og brannbare materialer på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For å tilfredsstille kravet til avstand fra sotluke til brennbare materialer, anbefales det også å monter inn en sotlukestein. Denne settes på innside av sotluke.



Pusset og malt pipe på stue.
Ovne på stue.
Sotluke på stue har for kort avstand til brannbare materialer i side, samt mangler ubrennbare materialer mot gulv.



Sotluke



På loft er elementene upusset.



Innvendig i pipe fra sotluke og oppover.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte hvite dører med ramverk og finerplate. Alle dører har flat terskel.



Viser dører i gangarealet.

Tilstandsrapport



Flat terskel.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Byggeforskrift 1987 har følgende krav:
- Hver boenhet skal utgjøren egen branncelle.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler fuging av gipsplater på brannskille mellom leilighetene. Undersøkelser ut over dette på yttervegg i raftkasse, samt i etasjeskiller er ikke foretatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuging i overgangen mellom gipsplater på vegg og tro/undertak.



Her mangler det fuging av gipsplatene i skjøten mellom vegg og tro.

VÅTROM

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet har flis på gulv og vegger, etablert i 2007 som gir grunnlag for følgende krav i TEK97.

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Gulv,vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.

Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativtg av fukt skal være beskyttet av det vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett skikt. Materialer velges slik at faren for bugg- og soppdannelse er minimal.

Rommet har ikke vært i bruk på ca tre måneder, når befaring ble foretatt. Dette kan påvirke målingene i forhold til fukt.



Del av baderom sett fra dør.



Del av baderom sett mot dør,

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er kombinert bad/vaskerom. Her er det flis på alle vegger og himlingsplater i himling.

Tilstandsrapport



Flis på vegg i hele rommet.



Overgang mellom vegg og himling er belistet.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet vurderes som tilnærmet flatt med lokalt fall til sluk.

Ut fra dagens forskrift er det en preakseptert løsning der gulvet kan være flatt, men det skal være fall til sluk i dusjsone/nedslagsfeltet for dusjen, samt ha et tett sjikt mot alle ytterkanter på 25 mm fra topp sluk, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Ved vannprøve ble det påvist svanke i gulvet med helling mot innerdør. Dette medfører at det kan bli stående vann i dette området ved en vannlekkasje. Ut fra målinger vurderes denne svanken til å ligge innenfor toleransekravet på +- 3 mm over en lengde på 2,0 m, jfr NS3420-1, "Normalkarav for parkett og fliser."

For å være sikker på at vann ikke renner ut over terskel, og ut i stue/entre, bør/anbefales det å etableres en kant på minimum 15 mm høyde på innside av terskel. Det må videre kontrolleres at det er foretatt tetting mellom terskel, karm og tilstøtende veggkonstruksjon/oppkant for flis. Et slikt tiltak vil kunne tilfredsstille funksjonskravet, med at vann ikke skal renne ut av rommet, men ikke anbefalingene som ligger i kravene til preaksepterte løsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hhøydeforskjellen mellom topp slukrist og flis på gulv ved terskel er på befaringstidspunktet 8 mm. Det er foretatt fuging under terskel, men det er usikkert om membranen er smurt opp til underkant av terskel. Dersom membrane er til underkant terskel er høydeforskjellen på ca 20 mm.

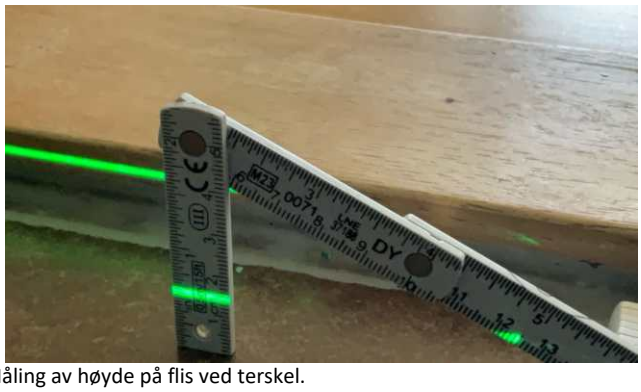
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av avviket.

Det må foretas kontroll av tettheten/fugingen rundt dørkarm og terskel, og det bør etableres en høydeforskjell ca 25 mm mellom underkan av terskel og topp slukrist på sluk under baderomsinnredning.



Måling av topp slukrist ved innredning.



Måling av høyde på flis ved terskel.



Viser høyde på terskel og underkant av terskel.

Tilstandsrapport



Ved vannprøve viste denne fall mot terskel fra område forran klosett.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ut fra observasjoner av sluk, ble det i begge slukene funnet bruk av membran. Det fremgår ikke om det er benyttet slukmansjett med klem under klemring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det er usikkert om det er benyttet slukmansjett.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomføre nærmere kontroll om det er benyttet slukmansjett i tilknytting til begge slukene.



Sluk i dusjhjørne. Smøremembran er godt synlig.



Sluk under innredning. Smøremembran er godt synling.



Viser fuging ved terskel. Ekstra kontroll av denne, og da spessielt bak utforing og listverk på sidene.



Viser bruk av kuplinger ved rørgjennomføringer til servant.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

I bad/vaskerom er det gulvmontert toalett, dusjhjørne og innredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Innredning med unerskap, benkplater med servant, speil og høyskap. Opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjjørne mog klosett. Inne i dusjhjørnet er det egen sluk for dette området.



Gulvmontert kloseett.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er tilkoblet leilighetens mekaniske avtrekksanlegg for våtrom. Denne er plassert på kaldt loftgang over gang i andre etasje. Under befaringen var det ikke mulig å kontrollere denne på grunn av frakoblet strøm til leiligheten

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ikke funksjonskontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonen må kontrolleres når strømmen er påkoblet igjen.



Avsugsventil i himling.



Lufteterskel på dør for tilluft.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I forskriften til avhendingsloven kreves det at den bygningssakkyndige skal bore et minimum 73 mm stort hull i veggen bak våtrom. Hulltaking ble foretatt i nerkant av vegg mellom kjøkken og bad/vaskerom inn mot det området hvor dusjes, uten å avdekke unormale forhold. Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS2. Den målte tallverdien på 0,0 % WME indikerer fukten i treverket. Målte tallverdi mellom 0-17 % WME er å forstå som tørre, mellom 17-20 % WME er å betraktesom utsatt/risiko, og for fuktverdier over 20 % WME er det fuktig/vått. Her kan dete også bemerkes at det boligen ikke har vært benyttet på ca tre måneder.



Påføring av måleresultat og dato på lokkets bakside.

Tilstandsrapport



Viser måling med relustat.

KJØKKEN

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenets alder er vurdert til å være fra oppføringstidspunktet. Det har profilerte hvite fronter og med laminat benkplate
Hvitevarer, består av oppvaskmaskin, steinovn og platetopp. Ingen av disse delene var mulig å vurdere på grunn av frakoblet strøm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkengulvet er klare indikasjoner på at det har vært utsatt for fukt. Overflaten er skadet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Montering av beskyttelse på underside av benkplate, over oppvaskmaskin. Dette for å beskytte laminatplaten må varm damp fra oppvaskmaskinen, men fare for svelling/fuktskade på benkplate.
Reparasjon/utskifting av fuktskadet parkett.


Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.


Underside av benkplate over oppvaskmaskin er ikke beskyttet mot varm damp. Dette vil over tid medføre svell i benkplate.


Viser plass hvor kjøle/fryseskap var plassert. Her er det fuktmerke på gulvet.


Vegg bak oppvaskbenk og platetopp er ikke beskyttet mot fukt og tilgrising fra koking/steiking.


Under befraingen var det ikke indikasjner på fukt i området som var fuktskadet.

LEILIGHET SØR, 2. ETG. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kokesone som er tilkoblet boligens mekaniske avtrekksanlegg. For at ventileringen skal fungere, må det tilføres luft til rommet. Normalt kommer dette inn i rommet via en åpningsspalte i terskelen på innvendig dører eller via ventiler i vinduer. Det må også poengteres nødvendigheten av å holde filter og luftføringskannaler reine.

På grunn av mangel på strøm ble ikke kjøkkenventilatoren testet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skade på innfestingen av filtret. Mulig det må skiftes ventilatot.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er mulig at ventilatorhetten må skiftes. Usikkert om denne kan repareres.



Vantilatorkanel i skap over kokesone.



Rist henger ikke fast i ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannsopplegget er rør-i-rør system med fordelingsskap som er plassert på bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilgang til stoppekran.

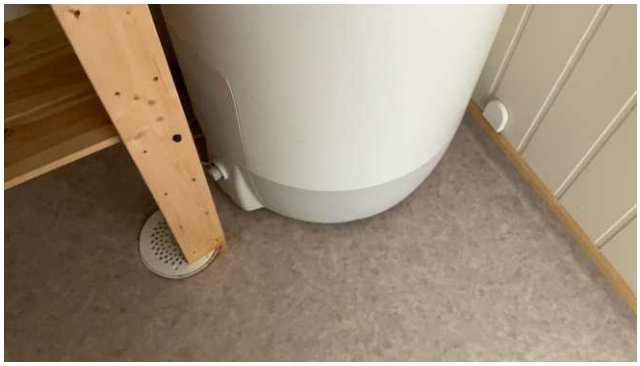
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stoppekran bør etableres i rør-i-rør skap, eller i leiligheten på en egnet plass.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Samlestokk for rør-i-rør opplegget inne i skap på bod. Her kan det monteres innvendig stoppekran på inntaksledningen.



Avløpet fra rør-i-rør skapet på bakside av varmtvannsbereder. Sluke er plassert forran bereder.



Viser kobling i kjøkkenskap.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kontroll av avløpsrør, i forhold til brannkrav, ned gjennom etasjeskiller til underliggende leilighet, og da spessielt i forhold til brannsikringer og fare for spredninger. I denne rapporten er dette ikke kontrollert uten å foreta destruktive inngrep..

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er påvist motfall på avløpsrør fra oppvaskbenk og oppvaskmaskin i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedre motfall på avløpsrør i kjøkkenskap.



På avløpsrør fra kjøkkenbenk og oppvaskmaskin er det motfall. Dette bør utbedres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Under befaringen var strømmen frakoblet. Dette medfører at ventilasjonsanlegget ikke er mulig å kontrollere.
Prinsippet er mekanisk punktavtrekk fra bad/vaskerom og fra kokesone over kjøkken.
Tilluft tas inn gjennom ventiler i vinduer og på vegg.
Kanalføringene og ventilatorvifte på kaldt loft er besiktiget, og vurderes til å være tilfredsstillende.

Det må her bemerkes at dette ikke er testet.

På kaldt loft er det også kanalføringer fra leiligheten i første etasje. Dette føres ut gjennom yttertak via egen takhatt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er fra oppføringstidspunktet i 2007, og har en kapassitet på 198 l. Den er tilkoblete med stikkontakt i vegg og har avrenning til sluk som er plassert i fremkant av berederen.

Frem til tidlig 2000-tall var det relativt vanlig at varmtvannsberedere kunne være tilkoblet via stikkontakt. Rundt 2006–2010 ble praksisen strammet inn gjennom oppdateringer av NEK 400. I nyere utgaver (særlig fra NEK 400:2010 og senere) ble det i praksis et krav at varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling, eller
være tilkoblet via en egen kurs med topolet bryter (ofte plassert lett tilgjengelig).

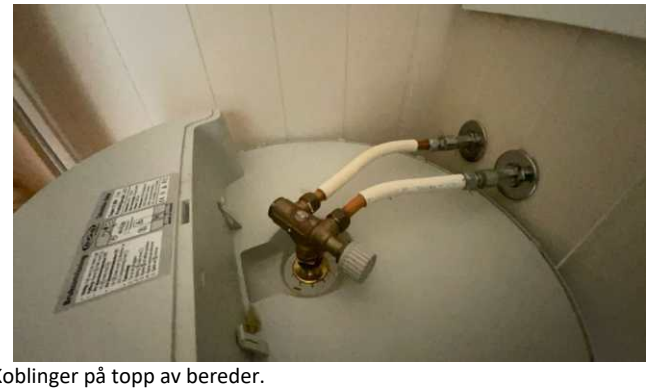
Ved skifte av varmtvannsbereder vil dette overstående kravet utløses.



Varmtvannsberederens plassering på bod.



Tekniske data. Prodår. 2007



Koblinger på topp av bereder.



Vinylbelegg med liten kant mot terskel på dør.

Andre installasjoner

Beskrivelse

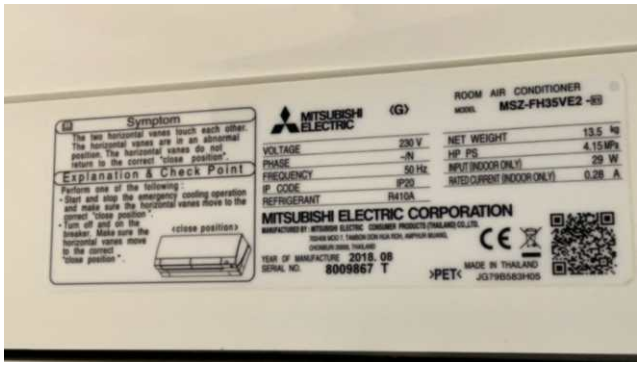
Varmepumpe luft-til-luft er montert med utblåsing i stue.
På grunn av at strømmen var frakoblet ble denne ikke testet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018



Varmepumpe er plassert på vegg mot sør. Her med tilkobling via engen bryter ved siden av.



Viser tekniske data.



Innedel i stue på vegg mot sør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap: 1 stk stålskap, plassert på vegg i innvendid bod.
Type inntak: 230 V
Hovedsikringer: 50 A
Type sikringer: Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra at det ikke kan fremlegges noen form for

Tilstandsrapport

samsvarserklæringer/kontrollerklæringer fra eier, så anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll av anlegget.

På badet var lysarmaturen åpen og her var det brune merker på plastikken der lysrøret har vært montert.
I stue er det montert mange downlight og flere av disse var løs. Om disse er plassert i bokser er ikke kontrollert. Dette bør gjennomføres i forbindelse med en el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt kontroll om kursfortegnelsen stemmer i forhold til sikringsoppsettet.



Kursfortegnelse i sikkringsskap



Automatsikringer.



Armatur på bad med bruke varmemerker på platen ved koblingspunkt for lysrør. Utskifting av armaturen må påregnes.



Skadet downlight på stue.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel betongplate på mark.
Vegger er oppført av uisolert åpent bindingsverk med stående utvendig kledning.
Plassbygd sperre takkonstruksjon.
Under befaringen var ikke boden tømt gjenstander. Dette medfører at det ikke var mulig å besiktige svill og nedre del av bindingsverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Viser fasade mot sør og øst.

Garasje - ikke oppført



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

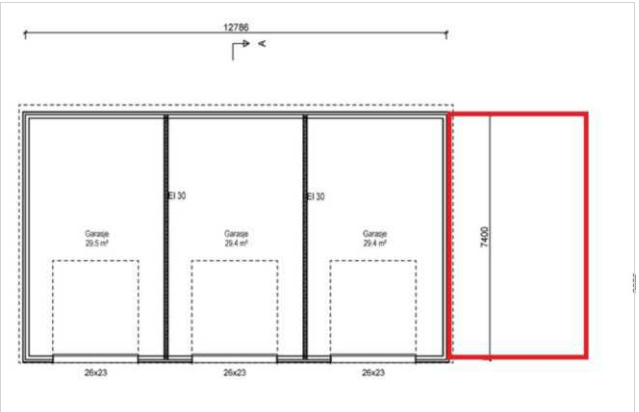
Standard
Foto til venstre viser med rød firkant tenkt plassering av ny garasje til Melkhaugveien 53A.

Vedlikehold
Ifølge opplysninger fra en av beboerne, er tomtegrunnen opparbeidet og klargjort for bygging. Dette er ikke nærmere kontrollert, og måd derfor behandles som usikker.

Beskrivelse
Tidligere styreleder i sameiet, og nå styremedlem Eli Todal, har gitt følgende opplysninger om garasje:
- Denne ble ikke bygd på grunn av at eier av 58A, ikke hadde behov.
- Det er foretatt klargjøring av byggegrunn.
- Byggesøknad må leveres på nytt.
- Klargjort for tilkobling av strøm og el-billader.

Ut over dette kan det bemerkes at det vil bli forholdsvis trangt å kjøre inn og ut. Dette på grunn av blandt annet plasseringen av uteboder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Rød markering viser utvidelse av med ny garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Leilighet i sameie: Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod, Garasje - ikke oppført
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Frøya kommune har i lengre tid vært inne i en positiv utvikling, og det har vært og er underskudd på arbeidstakere. Dette skyldes i all vesentlig grad den store aktiviteten innenfor oppdrettsnæringen med tilhørende supportnæringer. Underskuddet på arbeidskraft har medført at arbeidskraft har blitt hentet utenfor kummunen, noe som har forårsaket et økende behov for hybler, hybelleiligheter, leiligheter, utleieboliger og noe etterspørrsel etter boliger for kjøp . I tillegg er det videregående skole med en god del elever som kommer tilflyttende og trenger hybel/hybelleilighet.

Områdene Hamarviak - Sistranda - Dyrvika har den størst etterspørsel etter boenhet. Herfra er det kort av stand til de fleste arbeidsplassene, hvor Salmar sitt slakteri på Kverva er den største privat aktøren. I tillegg er det også en stor del som jobber innenfor upportnæringer, og hvor det er praktisk å bo i dette området.

Dette takstobjektet har en bra beliggenhet i forhold til kommunesenteret Sistranda, men også i forhold til arbeidsplasser i Frøya kommune. Det ligger åpent til med en begrenset sjøutsikt.

Leiligheter i området med tilnærmet samme alder og størrelse omsettes 28.000 - 36.100 kr/m2 BRA-i. Siste leilighet i dette sameid ble i 2025 omsatt for kr 2.700.000, noe som gir en pris på 32.530 kr/m2 BRA-i. Denne enheten ligger på bakkenivå, har mindre utsikt, men har egen garasje, noe som vurderes til å være positivt. I tillegg vurderes takstobjektet til å ha et større innvendig ettersløp på vedlikehold. Dette takstobjektet vurderes til å ligge noe under den omsatte leiligheten, samt noe under midten på det nevnte intervallet.

Med grunnlag i Norsk Takst sin eiendomsdatabase, kjennskap til markedet og lokale forhold, vurderes dette takstobjektet, på grunn av sin beliggenhet og størrelse til å være omsettelig til en middels pris. Kundemassen vurderes til å være tilstede.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til sameiet for å dekke løpende vedlikehold og forsikring. Ikke dokumentert.	Kr.		12 000
Eksterne utgifter til felles adkomstvei fra fylkesveien, samt veibelysning. Ikke dokumentert.	Kr.		3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i sameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Ettermontering av varmepumpe i 2018	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	380 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i sameie	Kr.		**2 650 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**

Garasje - ikke oppført

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
ntatt verdi for utførte grunnarbeider og klargjøring av el-montasje, inkl el-billader.	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje - ikke oppført	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 780 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Kommentar
Oppgitt tomteverdien vurderes til å være 1/4 av den totale verdien på tomten, inkl opparbeidelse. I dette gjelder tilknyttinger, søknader og

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

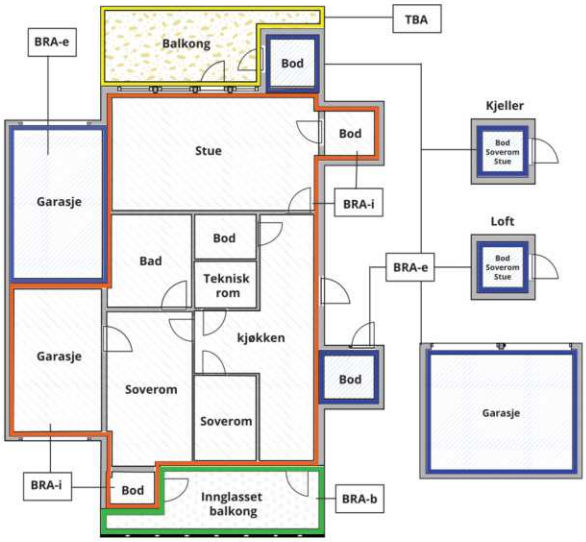
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i sameie

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet sør, 2. etg.	82			82	7
SUM	**82**				**7**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet sør, 2. etg.	Stue / entre, kjøkken, bad/vaskerom, soverom sør, soverom vest, soverom nord, bod / teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet i 2. etg.		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet i 2. etg.		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bodene er beskreveet i ferdigattesten datert 30.05.2027 med følgende tekst: "Nybygg. 4-mannsbolig, garasje og boder."

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje - ikke oppført

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Garasjens planlagte areal er satt til 29 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke, men planen er å kunne bygge garasje i forlengelse mot øst, og da med samme utførelse som eksisterende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Roger Lund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5014 FRØYA	23	59		4	0 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Melkhaugveien 53A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Takstobjektet ligger i et nytt boligområde sør for sentrum av Sistranda, og hvor de fleste boligene er oppført etter 2010. De fleste kommunale/offentlige servicefunksjonene, skole/barnehage, idrettsanlegg og forretninger ligger innenfor en avstand på 500 - 1500 m. Sistranda er et område i sterk verkst og har de siste årene hatt en stor utvikling. Det er lav arbeidsledighet i området. Terrenget er småkuppert og sydøstvendt med vanlig kystflora. Det er gode lys og solforhold hele året, og området betraktes som middels værutsatt.

Adkomstvei

Melkhaugveien er en privat vei helt fra fylkesvei Fv-714. Denne driftes av et veilag og årlig veiavgift er kr 1.800,-. I tillegg kommer årlig avgift for veilys på kr 1.200,-.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Kommunale avgifter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Kommunale avgifter.

Regulering

KOMMUNEPLAN for Frøya kommune 2022-2034
Arealbruk Bebyggelse og anlegg
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn BA
Planidentifikasjon 5014202107
Planstatus Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 27.04.2023

KOMMUNEDELPLAN for Sistranda.
Takstobjektet ligger i ikke-regulert områder, men i kommunedelplanen for Sistranda, er området markert som boligformål, og i planbestemmelsene er det følgende føringer:
PBL § 11-7 pkt 1) Bebyggelse og anlegg
4.1 Bestemmelse til boligformål - byggehøyder og utnyttelse:
Dersom ikke annet er nærmere angitt i reguleringsplan eller gitt unntak jf. § 1.15, gjelder at framtidig bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyde på maksimum 7m og mønehøyde på maksimum 10 m over gjennomsnittlig terreng. Dersom ikke annet er nærmere angitt gjelder at for framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 40% BYA av den enkelte eiendom.

Retningslinje for regulering av øvrige boligområder:
Ved oppføring av ny boligbebyggelse fra Melkstaden til Siholmen skal det tilrettelegges for fortetting. I området Siholmen til Ervika legges det til rette for differensiert utbygging.

4.2 Bestemmelse til område B11 (område for boligbygging fremtidig, BF):
Området kan ikke bygges ut før man har en godkjent løsning for å ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet, særlig for myke trafikanter. Byggegrense mot sjø settes til 50 m.

For ytterligere informasjon så henvises det til Frøya kommune sin hjemmeside eller Kommunekart.com.

Om tomten

Takstobjektet ligger landlig til, med flott sjøutsikt over Frøyfjorden, Inntian, Frohavet, Hitra og fastlandet i det fjerne. Bebyggelsen i nærområdet er av nyere dato og fremstår med en forholdsvis høy standard. I tillegg er det også en god del småindustri, service, rekkehus og eneboliger av forskjellig alder, samt enkelte småbruk, som ikke er i drift. Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning, kommunalt avløpsanlegg og avkjørsel fra privat felles vei fra Fv-714, Nordfrøyveien. På eiendommen er det grus trafikk-/parkeringsarealet. Tomten er flat og opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er besluttet tvangssalg på eiendommen.

Demografi

Statistisk sentralbyrå (SSB) har oversikter som viser hvordan befolkningsutviklingen har vært gjennom årene for Frøya. I tiden etter andre verdenskrig har folketallet i Frøya kommune variert fra ca 7100 innbyggere i 1946, til ca 4052 innbyggere i 2007. Etter den tid snudde den negative utviklingen, og det har vært en jevn økning med basis i havbruksnæring. Folkemengden på de mange mindre øyene nord for Frøya, har fortsatt å gå ned. Andelen av tilflyttere, hvor mesteparten er innvandrere, som i hovedsak er tilknyttet havbruknæringen er høy, utgjør idag ca 24 prosent. I perioden 2010-2018 var veksten i folketallet 15,0 prosent, mot 8,7 prosent i Trøndelag som helhet. Når man ser på perioden 2015 til 2022 var det Frøya som hadde den sterkeste %-vise befolkningsveksten blant kommunene i Trøndelag, med henholdsvis 13,6%. Innbyggertallet var ved utgangen av 2 kvartal 2025 på 5701. Ut fra de forstående planene innfor havbruksnæringen, forventes denne utviklingen å fortsette.
Kilde: SSB tabell 06913

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringen inngår i felleskostnadene til sameiet.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XY1435

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse	
Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315444**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21759619**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
127,17 kWh/m²	**10 975 kWh**



Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Orkanger, 21.05.2026

KOMMUNE	5014	**GNR**	23	**BNR**	59	**FNR**	0	**SNR**	4
EIER	Hatlestad Kate Elin								
EIENDOM/GATE	Melkhaugveien 53 A								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON	**SLAM**
Type abonnement	Renovasjon: Normalt boligabonnement	
Årsgebyr inkl. mva. **(inkl. også evt. påslag kommune)**	5025,63	
Antall terminer	4	
Fakturert t.o.m.	01.07.2026	
Neste forfall	20.08.2026	
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,00	

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)		
Restanser ReMidt IKS	(Kontonr. 8653.06.93041)	1256,40
Restanser inkasso Orkla Credit AS	(Kontonr. 6061.05.39060)	24958,23

Frøya kommune
Adresse: Postboks 152, 7261 Sistranda
Telefon: 72 46 32 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frøya kommune

Kommunenr.	5014	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Frøya kommune
Adresse: Postboks 152, 7261 Sistranda
Telefon: 72 46 32 00

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frøya kommune

Kommunenr.	5014	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 051,34 kr
Vann	3 699,36 kr
Sum	**11 750,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Ab. vann bolig/fritid	15%	1 stk	1814.50	1/1	0 %	1 814,50 kr	604,81 kr
Forbruksgebyr vann	15%	81 m3	12.32	1/1	0 %	997,64 kr	332,53 kr
Ab. avløp bolig/fritid	15%	1 stk	6099.60	1/1	0 %	6 099,60 kr	2 033,20 kr
Forbruksgebyr avløp Priv.	15%	81 m3	37.86	1/1	0 %	3 066,50 kr	1 022,17 kr
					Sum	**11 978,24 kr**	**3 992,71 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Frøya kommune

Adresse: Postboks 152, 7261 Sistranda

Telefon: 72 46 32 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frøya kommune

Kommunenr.	5014	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5014202107
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 – revidert næringsarealer
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5014/dokumenter/2253/2%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 624 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1620201508
Navn	Kommunedelplan Sistranda

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5014/dokumenter/1616/Bestemmelser%20kommunedelplan%20Sistranda%202018_KST_27.09.18.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 624 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B23

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5014202206
Navn	Områdeplan Sistranda sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Frøya kommune
Postadresse: Postboks 152, 7261 Sistranda
Telefon: 72 46 32 00
E-post: postmottak@froya.kommune.no

Dato: 20.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**23**	Bnr:	**59**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser eller morarenter fra tidligere forfalte terminer.**

☒ **Restanser:**
kr 20100,00

☒ **Betalingsfrist på utestående:**

Faktura nr 12020130	utsendt	2026-04	forfall	20.05.2026	998,00	
Faktura nr 12019748	utsendt	2026-03	forfall	20.04.2026	998,00	
Faktura nr 12019366	utsendt	2026-02	forfall	20.03.2026	998,00	
Faktura nr 12018975	utsendt	2026-01	forfall	20.02.2026	998,00	Introm saknr 45119119
Faktura nr 12018600	utsendt	2025-12	forfall	20.01.2026	938,00	Introm saknr 45119119
Faktura nr 12018226	utsendt	2025-11	forfall	20.12.2025	938,00	Introm saknr 44764068
Faktura nr 12017853	utsendt	2025-10	forfall	20.11.2025	938,00	Introm saknr 44589078
Faktura nr 12017486	utsendt	2025-09	forfall	20.10.2025	938,00	Introm saknr 44425207
Faktura nr 12017124	utsendt	2025-08	forfall	20.09.2025	938,00	Introm saknr 44326821
Faktura nr 12016769	utsendt	2025-07	forfall	20.08.2025	938,00	Introm saknr 44197656
Faktura nr 12016414	utsendt	2025-06	forfall	20.07.2025	1.020,00	Introm saknr 44041685
Faktura nr 12016059	utsendt	2025-05	forfall	20.06.2025	1.020,00	Introm saknr 43952255
Faktura nr 12015713	utsendt	2025-04	forfall	20.05.2025	1.020,00	Introm saknr 43766721
Faktura nr 12015375	utsendt	2025-03	forfall	20.04.2025	1.020,00	Introm saknr 43627845
Faktura nr 12014699	utsendt	2025-01	forfall	20.02.2025	1.020,00	Introm saknr 43324787
Faktura nr 12014367	utsendt	2024-12	forfall	20.01.2025	1.076,00	Introm saknr 38683680
Faktura nr 12013719	utsendt	2024-10	forfall	20.11.2024	1.076,00	Introm saknr 38482773
Faktura nr 12012761	utsendt	2024-07	forfall	20.08.2024	1.076,00	Introm saknr 38026112
Faktura nr 12012450	utsendt	2024-06	forfall	20.07.2024	1.076,00	Introm saknr 37880841
Faktura nr 12012139	utsendt	2024-05	forfall	20.06.2024	1.076,00	Introm saknr 37880841

Merknad:

Restanser betales til Frøya kommune kontonummer 4214 46 89849.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 59, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	5014	Frøya
Adresse:				
Veiadresse:	Melkhaugveien 53 A, gatenr 20020	**Grunnkrets:**	203	Sistranda
(fra bruksenhet)	7260 Sistranda	**Valgkrets:**	3	Sistranda
Oppdatert:	29.12.2017	**Kirkesogn:**	9060901	Frøya
		Tettsted:	6532	Sistranda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.09.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/4
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 623,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5014/23/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5014/23/59/0/1	0,0
			Mottaker	5014/23/59/0/2	0,0
			Mottaker	5014/23/59/0/3	0,0
			Mottaker	5014/23/59/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Melkhaugveien 53 A	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.01.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	272,0	Igangset.till.:	15.01.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	272,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.05.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	21759619			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		136,0		136,0				
H02	2		136,0		136,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 59, Seksjonsnummer 4 i 5014 FRØYA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.05.2026 kl. 12.21
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.05.2026 kl. 12.20

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/456169-1/200 07.06.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 270 000
Omsetningstype: Fritt salg
HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978

Påtegning til hjemmel:

2024/2314250-1/200 02.12.2024 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2007/456169-1/200
GJELDER: **HATLESTAD KATE ELIN**
FØDT: 14.03.1978
TINGRETT: Trønderlag
SAKSNR: 24-143003TVA-TTRO/TBRE

2025/1002704-1/200 27.08.2025 21:00 **TVANGSSALG BESLUTTET**
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2007/456169-1/200
GJELDER: **HATLESTAD KATE ELIN**
FØDT: 14.03.1978
TINGRETT: Trøndelag
SAKSNR: 25-086651TVA-TTRO/TBRE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1961/1569-1/63 03.06.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5014 GNR: 23 BNR: 59

1978/4875-2/63 17.10.1978 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5014 GNR: 23 BNR: 84
Bestemmelse om sjølending.
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5014 GNR: 23 BNR: 59

2007/456191-1/200 07.06.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

2022/1314239-1/200 18.11.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5014 GNR: 23 BNR: 65 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5014 GNR: 23 BNR: 65 FNR: 0 SNR: 2
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om spillvannsleding
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: FRØYA KOMMUNE
ORG.NR: 964 982 597

2024/2089471-1/200 14.10.2024 13:01 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 14.10.2024 kl.:12:59
Beløp: NOK 2 252
Prosessfullmektig: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957 294 227
Saksøker: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994 210 130
Saksøkt: HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2089586-1/200 14.10.2024 13:10 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 14.10.2024 kl.:13:08
Beløp: NOK 40 387
Prosessfullmektig: KREDINOR AS AVD BERGEN
ORG.NR: 985 815 208
Saksøker: KREDITTBANKEN ASA
ORG.NR: 975 966 453
Saksøkt: HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/50918-1/200 15.01.2025 13:02 **UTLEGGSFORRETNING**
Avholdt dato: 15.01.2025 kl.:12:58
Beløp: NOK 2 817
Prosessfullmektig: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957 294 227
Saksøker: RIVERTY NORWAY AS
ORG.NR: 994 210 130

Saksøkt: HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/50962-1/200 15.01.2025 13:06 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 15.01.2025 kl.:13:03
Beløp: NOK 26 712
Prosessfullmektig: YTTERSIAN BOLIGTUN A, B, C OG D
ORG.NR: 826 712 392
Saksøker: YTTERSIAN BOLIGTUN A, B, C OG D
ORG.NR: 826 712 392
Saksøkt: HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/903230-1/200 05.08.2025 11:18 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 05.08.2025 kl.:10:47
Beløp: NOK 4 493
Prosessfullmektig: AMILI COLLECTION AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: LYSE TELE AS
ORG.NR: 912 672 808
Saksøkt: HATLESTAD KATE ELIN
FØDT: 14.03.1978
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2007/294779-1/200 29.03.2007 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/4

2018/34372-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1620 GNR: 23 BNR: 59 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

FRØYA KOMMUNE

Vår dato
30.05.2007
Deres dato

Vår referanse
04/2107
Deres referanse

Vår saksbehandler
Ronny Ramøskar, 72 46 32 64

Kystbygg Hitra AS
Hestvika
N-7247 HESTVIKA
Norge

04/2107-5 3662/07 FETE//RRA

Ferdigattest, gnr. 23, bnr. 59

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder:	*Nybygg. 4-mannsbolig, garasje og boder*
Byggested:	*Yttersian, 7260 Sistranda*
Tiltakshaver:	*Trønderboliger AS*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen
for FRØYA KOMMUNE

Andreas Kvingedal
Virksomhetsleder

Ronny Ramsøskar
Ingeniør

Kopi til: Trønderboliger AS, Orkdalsveien 54, 7300 ORKANGER

Postadresse
FRØYA KOMMUNE
7260 SISTRANDA

Besøksadresse
Herredshuset
SISTRANDA

Telefon
72 46 32 64

Telefaks

Foretaksregisteret
NO nnn nnn nnn MVA

Vedtekter for sameiet
Yttersian boligtun Sistranda

§1: Sameiets navn og betegnelse
Sameiets navn er «Yttersian boligtun Sistranda a, b, c og d», og har matrikkelbetegnelse Gnr 23 bnr. 59 i Frøya kommune. Sameiet registreres i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene (Kap. 4 § 19)

§2: Eierforhold
Sameiet består av fire like andeler. Hver andel følger hjemmelen på den respektive leilighet. Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 1.jan.2018 med endringer fra 1.jan. 2020

§3: Styre
Sameierne velger på sameiermøte/ årsmøte et styre bestående av en representant fra hver andelseier. Styret velger leder, og styret forestår forvaltningen av sameiet, og kan opptre på sameiets vegne i alle typer saker. Se kap. VII § 54-60 i Lovdata. Styrets leder har signaturrett alene.

§4: Sameiemøter
Det skal en gang i året avholdes sameiermøte/ årsmøte som behandler følgende spørsmål;

- Valg av styre, og leder
- Gjennomgåelse av regnskap
- Gjennomgåelse av årsberetning

Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni Se for øvrig kap. VI § 40-53
Sameiermøte kan gjennom sine vedtak gi instruksjoner til styret om hvorledes styre skal utøve sin virksomhet, men ikke frata styret den formelle kompetanse til å opptre utad på sameiets vegne.

§5: Bruk og utnyttelse
Sameiets arealer skal benyttes i.h.t. bestemmelsene i godkjent reguleringsplan og ellers på den måte styret bestemmer. Ingen sameier må utnytte sameiets arealer på en slik måte at dette blir urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for andre sameiere. Så langt det er praktisk mulig skal bruken av sameiets arealer skje etter likhetsprinsippet.
Ordensregler;

- Dyrehold er tillatt.
- Andelseierne viser hensyn mht unødvendig støy og bråk.
- Vedlikeholdsplikt omfatter at hver andelseier svarer for sin tilfeldige skade, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. (Se forøvrig kap. V §32 i Lovdataen)

§6: Utgifts – og inntektsdeling
Styret skal sørge for at det blir ført et ordentlig og tilstrekkelig regnskap som skal revideres. Mellom sameierne skal utgifter deles med en lik del så fremt ikke styret beslutter å fordele kostnadene på annen måte. Styret kan bare beslutte å fordele kostnadene ulikt mellom sameierne såfremt det er saklig grunnlag for dette. – for eksempel hvs tiltak på sameiets eiendom kun er rettet mot noen sameiere. (eks garasje)

Av relevante utgifter nevnes:

- Utvendig vedlikehold av bygninger
- Drift og vedlikehold av carport/ garasje og boder
- Vedlikehold og snømåking av veier og biloppstillingsplasser
- Vedlikehold av felles grøntarealer
- Evt. organisering av renovasjon
- Oppsetting og vedlikehold av nødvendige gjerder
- Eiendomsskatter, avgifter og forsikringskostnader
- Årlig avgift til Veilaget, for tiden kr 1800,-
- Kr. 1000,- pr. mnd. i felleskostnader (skal dekke bl.a felles forsikring)
- Styret kan beslutte å samle inn penger til felles utgifter utover forsikringen

§7: Alminnelige bestemmelser om vedlikehold og fornyelse
Styret skal påse at sameiets eiendom vedlikeholdes, stelles og fornyes på forsvarlig vis

§8: Rett til å avhende andel
En sameier har rett til å avhende sin sameierandel til hvem han/hun vil, men andelen kan kun avhendes sammen med tilhørende eiendom nevnt i §2.

§9: Innløsningsrett
Hvis noen leiligheter i nevnt §2 overføres hva enten dette skyldes frivillig omsetning, tvangsauksjon, eller annet, skal fremtidig eier av vedkommende leilighet ha innløsningsrett til sameierandelen uten å betale noe vederlag herfor.

§10: Oppløsningsrett
Samelelovens bestemmelser om oppløsningsrett gjelder ikke.

§11: Endring av vedtektene
Disse vedtektene kan endres av sameiermøte/ årsmøte med 2/3 av de avgitte stemmer, såfremt det i den skriftlige innkallingen til sameiermøtet er uttrykkelig angitt at spørsmål om vedtektsendringer skal behandles og forslaget til endringer er gjengitt. Innkallingen må være sendt senest 8 dager før møtet.
For øvrig gjelder Eierseksjonsloven, Lov av 1.januar 2+18, med endring av 1.januar 2020

YTTERSIAN BOLIGTUN, MELKHAUGVEIEN 53 A, B, C, D Organisasjonsnummer 826 712 392

	BILAG		BANK		LEILIGHET A		LEILIGHET B		LEILIGHET C		LEILIGHET D		ANDRE KONTOER		
ÅR	NR	TEKST	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	
2025		Overført bank	29 534,38												
		Leilighet A skylder			29 000,00										
Jan.	1	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Febr.	2	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Mars	3	Bet. Rettsgebyr		1 545,00									1 545,00		Bet. gebyr
"	4	Innbet forsikring garasje C	882,66											882,66	Bet. fors. C
"	5	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
April	6	Betalt husforsikring		26 191,00									26 191,00		Bet for hus
"	7	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Mai	8	Betalt forsikring garasje D	883,00											883,00	Bet. Fors.D
	8	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Juni	9	Innkommet Kundeutbytte	2 620,00											2 620,00	Utbytte
"	10	Betalt veiavgift for 2025		7 200,00									7 200,00		Bet. Veiavg.
"	11	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Juli	12	Overført kundeutbytte		2 620,00									2 620,00		Utbet. Utbytte
	13	Bet. Forsikring garasje B	882,66											882,66	Bet. fors. B
"	13	Innbetalinger	2 000,00							1 000,00		1 000,00			
Aug.	14	Betalt diverse utlegg		811,90									811,90		Vedlikehold
"	15	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Sept.	16	Betalt for veilys		4 800,00									4 800,00		Bet. Veilys
"	17	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
"	18	Betalt advokat		2 250,00									2 250,00		Bet. advokat
Okt.	19	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
"	20	Betalt diverse utlegg		3 975,65									3 975,65		Diverse utl.
Nov	21	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
Des.	22	Innbetalinger	3 000,00					1 000,00		1 000,00		1 000,00			
"	"	Nettbankgebyr for 2025		40,50									40,50		Nettb. gebyr
"															
			40 268,32										49 434,05		
				49 434,05				11 000,00		12 000,00		12 000,00		5 268,32	
		Bank 01.01.2025	29 534,38												
		Bank 31.12.2025		20 368,65											
		Leiligh. A skylder 01.01.25			29 000,00										
		Leiligh. A skylder 31.12.25				41 000,00									
		Leiligh. B. skylder 31.12.25						1 000,00							
		Kontrollert av :	Aina C. Johansen				Ruben Larsen								
			Aina Johansen				Ruben Larsen								

FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold



KOMMUNEDELPLAN FOR SISTRANDA

FRØYA KOMMUNE

Bestemmelser

PlanID 1620201508

BESTEMMELSER

Oppdragsgiver: Frøya kommune
Rådmannen

Versjon	004
Dato utarbeidet	13.05.16
Utarbeidet av/ oppdragsleder	Plankontoret Grete Bakken Hoem
Kontrollert av	Sissel Enodd og Leif Conradi Skorem

Revisjon	**Dato**	**Revisjonen gjelder**
002	20.04.2018	Oppdatert etter 2.gangs høring.
003	06.09.2018	Oppdatering etter 3.gangs høring
004	28.09.2018	Oppdatering etter vedtak om egengodkjenning

Politisk behandling

Dato	**Utvalg**	**Vedtak**
19.01.2016	Formann-skapet, sak 2/16	Innstilling til kommunestyret: *Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 - 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.*
28.01.2016	Kommune-styret, sak 3/16	*Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 11 - 14 vedtar Frøya kommune at forslag til kommunedelplan for Sistranda sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.*
23.06.2016	Kommune-styret, sak 80/16	*Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommune-styre at forslag til kommunedelplan Sistranda med planbeskrivelse med bestemmelser og tilhørende plankart, datert 13.05.16, legges ut på 2.gangs høring og offentlig ettersyn.* *Innspill fra Torbjørn Hammernes, grunneier Tuvneset/Kjerka tas til følge. Område B 3b, område for den gamle videregående skole, beholdes som offentlig formål/offentlig tjenesteyting.*
31.05.2018	Kommune-styret, sak 61/18	*1. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Frøya kommu-nestyre at forslag til kommunedelplan Sistranda med tilhørende planbe-skrivelse (datert 27.04.18) med bestemmelser (datert 20.04.18) og plan-kart (datert 04.05.18), legges ut på 3.gangs høring og offentlig ettersyn.* *2. Høringsperioden holdes fra 04.06.18 til 01.09.18.* *3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekst-messige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak.* *4. Hele eller deler av tidligere N2 avsettes til bolig.*

27.09.2018	Kommune-styret, sak 121/18.	*1. Kommunestyret i Frøya kommune egengodkjenner kommunedelplan Sistranda, planid: 1620201508, med de endringer som fremkommer i sakspapirene, jamfør § 11-15 i Plan- og bygningsloven:* *a. Planbeskrivelse, datert 07.09.18.* *b. Planbestemmelser, datert 06.09.18.* *c. Plankart, datert 10.09.18.* *d. Konsekvensutredning og ROS-analyse, datert 07.09.18.* *2. Unntatt fra rettsvirkning er område som omfatter utfylling i sjø på Siholmen, samt høydebestemmelser for sentrumsformål på Siholmen. Arealformål, samt høydebestemmelser, sendes ut på begrenset høring, jamfør §§ 11-14 og 11-16 i Plan- og bygningsloven.* *Høringsperioden settes fra 01.10.18 til 19.11.18.* *3. Rådmannen gis fullmakt til å gjøre eventuelle karttekniske, samt tekst-messige oppdateringer i dokumentene, i henhold til vedtak.*

Innhold

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN 5
1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9 6
2 HENSYNSSONER PBL § 11-8 8
4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-7, jf. §§ 11-10/11 9
PBL § 11-7 pkt 1) Bebyggelse og anlegg 10
PBL § 11-7 pkt 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 11
PBL § 11-7 pkt 3) Grønnstruktur 12
PBL § 11-7 pkt 5) Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift 12
PBL § 11-7 pkt 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN

Bestemmelser med juridisk virkning framgår i ramme

Forklarende tekst eller retningslinjer gjengis i kursiv og er ikke juridisk bindende

Dato for utarbeidelse av reguleringsbestemmelsene: 27.06.2016
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.09.2018
Dato for godkjenning av Kommunestyret: 27.09.2018

Forkortelser og begreper brukt i planbestemmelsene og plankart:

PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 2008.
BYA: Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.
BRA: Prosent bruksareal angir forholdet mellom bruksareal og tomtearealet.
Mønehøyde: Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Gesimshøyde: Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Gjennomsnittlig planert terreng:

For nærmere beskrivelse av begrepene vises det til byggteknisk forskrift.

Forkortelser arealformål:

BN: Boligbebyggelse - nåværende
BF: Boligbebyggelse – fremtidig
SN: Sentrumsformål – nåværende
SF: Sentrumsformål – fremtidig
TN: Tjenesteyting – nåværende
TF: Tjenesteyting – fremtidig
NN: Næringsbebyggelse – nåværende
NF: Næringsbebyggelse – fremtidig
IN: Idrettsanlegg – nåværende
IF: Idrettsanlegg – fremtidig
ABN: Andre typer bebyggelse – nåværende
ABF: Andre typer bebyggelse – fremtidig
GRN: Grav og urnelund – nåværende
GF: Grønnstruktur – fremtidig
FN: Friområde – nåværende
FF: Friområde – fremtidig
SH: Småbåthavn – nåværende
FFNF: Ferdsel, fiske, natur og friluftsliv

1 GENERELLE BESTEMMELSER PBL § 11-9

1.1	Ved større bygge- og anleggsarbeid, skal det foreligge plan for trafikkavvikling, transport, driftstider, støyforhold, rystelser osv. Der det er nødvendig skal det gjøres avbøtende tiltak før bygge- og anleggsperioden kan igangsettes. Det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012 eller nyere revideringer).

Krav om reguleringsplan, jf. Pbl § 11-9 pkt 1

1.2	Når ikke annet er bestemt, gjelder kommunedelplanen for Sistranda foran tidligere vedtatte planer når plankart og bestemmelser ikke samsvarer med kommunedelplanen. Alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.16 gjelder foran kommunedelplanen for Sistranda. Dette gjelder også reguleringsplaner vist som hensynssoner i plankartet.

1.3	For underformål til Bebyggelse og anlegg stilles det krav om reguleringsplan. Det stilles ikke krav til reguleringsplan ved mindre utbygging i nåværende områder for boligbygging (BN). For område F2 er det krav om reguleringsplan før opparbeidelse/utbygging til park kan skje.

- *Med mindre utbygging menes utbygging med inntil to boenheter.*
- *Unntatt fra reguleringsplikten er Turveg1 Sistien, se planbestemmelser §§ 3.1 og 3.2.*
- *Naust kan bygges på område Naust 1 og Naust 2, se planbestemmelse § 4.5.*
- *Det skal tas hensyn til at Sistien skal gå gjennom byggeområdene.*

1.4	Eksisterende bebyggelse inngår i kommunedelplanen.

Krav til universell utforming og uteoppholdsareal, jf. Pbl § 11-9 pkt 5

1.5	Områder avsatt til privat og offentlig tjenesteyting, samt utomhusanlegg legges til rette med universell utforming.

1.6	Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal etter følgende areal- og kvalitetskrav: Minimum 6 m^2 privatareal for leilighetsbygg/blokkbebyggelse. Minimum 30 m^2 privatareal for annen type bebyggelse. Minimum 25 m^2 fellesareal per boenhet for leilighetsbygg/blokkbebyggelse (ved 4 eller flere enheter). Minimum 50 m^2 fellesareal per boenhet for annen type bebyggelse. Fellesareal skal tilrettelegges for allsidig lek og aktiviteter for ulike brukergrupper. De skal til rette legges med universell utforming og ha en skjermet plassering med gode sol, terreng og miljøforhold. Fellesarealene skal ha en trafikksikker og tydelig atkomst fra boligområdene de tilhører.

Felles uteoppholdsareal, inklusive lekeareal, skal inngå i reguleringsplaner for nye boliger. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legges til grunn.

- *Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.*
- *Arealplanlegging skal bidra til å fremme trafikksikkerhet og god folkehelse.*
- *Ved planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas*

1.7	Krav til parkering følger til enhver tids gjeldende kommuneplan.

1.8	**Transport og infrastruktur:** Tilførselsveier og hovedveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler og opparbeidelse av sikre traséer og krysnings punkter for gående og syklende. Langs kommunale veier tillates ikke tiltak som kan hindre opplag av snø innenfor en avstand av minimum 1 meter fra ytre veikant eller regulert veikant. Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivt-transport, samt virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud, offentlig servicetilbud, grøntområder og lekeareal skal ivaretas i all arealplanlegging

Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap, jf. Pbl § 11-9 pkt 6

1.9	Nye bygg og anlegg skal tilpasses naturgitte omgivelser og kulturlandskap, og med minst mulig terrenginngrep. Karakteristiske trekk i landskapet med særegen vegetasjon og sammenhengende vegetasjonsbelter skal inngå i planene. Grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan, jf. Pbl § 11-8 a)

1.10	Plan for veg/adkomst, herunder adkomst fra offentlig veg, skal inngå i alle reguleringsplaner. Det er krav om godkjent VA-plan før utbygging av regulert område.

1.11	Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.

Retningslinje for minimum antall enheter pr. daa for ulike boligformål i reguleringsplan:

- *Boligbebyggelse: 2 enheter pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – frittliggende – småhusbebyggelse: 1 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – konsentrert – småhusbebyggelse: 1,5 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: 3 enheter pr. daa.*

1.12	I reguleringsplan for byggeområdene som er berørt av *hensynssone, fare for stormflo*, § 2.1, må risiko for stormflo og havnivåstigning vurderes og legges til grunn for plassering og utforming av ny bebyggelse. Med mindre det gjøres avbøtende tiltak, skal alle bygningsdeler under kote 3+ tåle sjøvann.

1.13	Det skal utføres grunnundersøkelser før regulering av ny bebyggelse, som grunnlag for å vurdere behov for avbøtende tiltak. Det skal gjøres rede for bebyggbarhet og skredsikkerhet.

NVEs retningslinje 2-2011, eller nyere revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

1.14	Før utarbeidelse av reguleringsplan og ny bebyggelse skal det utføres støyundersøkelser.

	Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå I rød støysone tillates det ikke støyfølsom arealbruk, med mindre det kan dokumenteres at minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom har tilgang mot stille side.

- *Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller nyere revisjoner av denne, skal legges til grunn ved detaljplanlegging av arealbruken i støyutsatte områder.*
- *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.*
- *Ved planforslag eller bebyggelse som kan medføre økt støy, skal det foreligge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*

1.15	Høydebestemmelser skal avklares gjennom reguleringsplan. Unntatt fra dette er: For områdene avsatt til kombinert formål forretning/kontor (F1 til F5) og forretning/bolig/offentlig formål i reguleringsplan for Sistranda – Sentrum Sør (planid: 1620200705), skal gesimshøyde/mønehøyde ikke overstige 16 m over gjennomsnittlig planert terreng.

1.16	Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt mht. kulturminner, jfr. lov om kulturminner av 1978, § 8.

1.17	For alle tiltak og planer i områder som berører sjø eller vassdrag, skal det under forberedelsen av tiltaket eller før planprosessen vurderes konsekvenser for drift av akvakultur.

1.18	I reguleringsplanen skal det fremgå hvordan håndtering av avfall skal løses innenfor planområdet. Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

Lagring av kasserte løsøregjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensingslovens §28.
På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løsøregjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

1.19	For reguleringsplaner som berører arealformål for Sistien (turvei/turdrag – fremtidig) skal denne innarbeides i planen. Sistien bør ha tilstrekkelig sideareal til at intensjonen om en naturopplevelse tilknyttet hav/sjø blir ivaretatt.

2 HENSYNSSONER PBL § 11-8

2.1	**Hensynssone, fare for stormflo** er kote 3+ fra middel høyvannstand. Risiko vurderes nærmere i reguleringsplan, jf. §1.12. Reguleringsplaner og tiltak etter pbl. § 20-1 i *hensynssone, fare for stormflo* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, jf. pbl. § 28-1. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes. Alle bygningsdeler under kote 3+ skal tåle sjøvann. Det vises til DSB sin veileder *Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging.*

2.2	**Vedtatte reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde** er vist i plankartet med hensynssone og planID.

2.3	**Hensynssone C kulturminner**: Innen området for LNFR med hensynssone C (H570) – sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø, må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Dette gjelder også for drikkevannskilden. Tiltak i hensynssone må også behandles etter drikkevannsforskriften.

2.4	**Hensynssone Høyspentlinjer**: Før søknad om tiltak i hensynssonen må det foreligge uttalelse fra ledningseier.

2.5	**Hensynssone drikkevannskilde:** Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep eller tiltak som kan påvirke vannkvaliteten.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-10

Unntak fra krav om reguleringsplan, jf. Pbl § 11-10 pkt 1

3.1	For Sistien (turvei/turdrag – fremtidig), kreves ikke reguleringsplan. Traseen framgår av plankartet, jamfør § § 1.19 og 3.2.

Krav til fysisk utforming av anlegg, jf. Pbl § 11-10 pkt 2

3.2	Sistien (turvei/turdrag – fremtidig), mellom Siholmen og Nordhammarvik næringspark skal bygges ut på en mest mulig skånsom måte. Det tillates ikke utfylling i sjø eller andre vesentlige terrenginngrep i strandsonen. Ved utbygging skal Sistien gjøres tilgjengelig for så mange brukergrupper som mulig og med følgende standard: Sistien skal ha grusdekke og bygges ut i en bredde på opptil 2,5 m, unntatt: Mellom reguleringsplan for Blått kompetansesenter og sentrumsformål sør for Frøya kultur- og kompetansesenter skal den bygges ut i opptil 3 meters bredde.

4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL PBL § 11-7, jf. §§ 11-10/11

PBL § 11-7 pkt 1) Bebyggelse og anlegg

4.1	Bestemmelse til **boligformål** - byggehøyder og utnyttelse: Dersom ikke annet er nærmere angitt i reguleringsplan eller gitt unntak jf. § 1.15, gjelder at framtidig bebyggelse ikke skal overskride gesimshøyde på maksimum 7m og mønehøyde på maksimum 10m over gjennomsnittlig terreng. Dersom ikke annet er nærmere angitt gjelder at for framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 40% BYA av den enkelte eiendom.

Retningslinje for regulering av øvrige boligområder:
Ved oppføring av ny boligbebyggelse fra Melkstaden til Siholmen skal det tilrettelegges for fortetting.
I området Siholmen til Ervika legges det til rette for differensiert utbygging.

4.2	Bestemmelse til område **B11** (område for boligbygging – fremtidig, BF): Området kan ikke bygges ut før man har en godkjent løsning for å ivareta trafikksikkerhet og fremkommelighet, særlig for myke trafikanter. Byggegrense mot sjø settes til 50 m.

4.3	**Sentrumsformål – nåværende og fremtidige**: Gjelder sentrumsområde på Siholmen og Rabben. (S) Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på maksimum 10 m og mønehøyde på maksimum 13 m over gjennomsnittlig terreng. **UNNTATT RETTSVIRKNING** For framtidig bebyggelse tillates det en maksimum utnyttelse på 200 % BRA av den enkelte eiendom. Det tillates ikke oppføring av boliger under kote 3+. For bygningsdeler under kote 3+ vises det til planbestemmelse § 2.1 (hensynssoner) i kommunedelplanen Sentrumsformål sør for Frøya kultur- og kompetansesenter. Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på maksimum 13 m og mønehøyde på maksimum 16 m over gjennomsnittlig planert terreng. For framtidig bebyggelse tillates det en utnyttelse på maksimum 200 % BRA av den enkelte eiendom.

Videreføring fra kommunedelplan Sistranda 2009.

4.4	**Tjenesteyting – fremtidig:** For området avsatt som *OT 1* skal følgende hensyntas i reguleringsplan: Området sør for Myran (veinavn) bebygges først. For å ivareta drift av landbruksarealene lengst mulig, skal utbygging skje fra vest mot øst og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal. Så langt som mulig skal matjorda som bygges ned tas vare på og gjenbrukes i landbruket.

4.5	**Andre typer bebyggelse – fremtidig**: **Naust** I LNFR-områder inngår eksisterende naust i planen.

For området Naust 1 *(Andre typer bebyggelse – fremtidig)* tillates oppført inntil 4 nye naust.

Nye naust skal ikke hindre allmennhetens tilgang til strandsonen og det skal tas særlig hensyn til Sistien. Det skal være mulig for allmennheten å ferdes foran og mellom naustene.

For nybygg og gjenoppbygging gjelder følgende bestemmelser:

- Naust skal benyttes til oppbevaring av redskap, utstyr og båt.
- Nye naust skal bygges i én etasje med saltak, takvinkel 32-37 grader.
- Det er ikke tillatt med gjerder, levegg eller altan/utkraging.
- Maks gesimshøyde er 2 m og maksimum grunnflate er 35 m2.

Det vises for øvrig til bestemmelser for utforming av naust i kommuneplanens arealdel.

For området Naust 2 (Andre typer bebyggelse – fremtidig) åpnes det for utbygging av sjå/sjøbod, jf. bestemmelse 3.10 i kommuneplanens arealdel (2011).

For området satt av til Naust 2 åpnes for tett utnyttelse av arealet. Området bør reguleres sam men med område B11.

4.6 **Næring (nær)**:
Spesielt for næringsområde Siholmen: Områdene er klausulert til fiskeriformål og kan brukes til industri- og lagervirksomhet i forbindelse med planområdets hovedfunksjon som fiskerihavn.

4.7 **Næring (nær)**:
For nye næringsområder må det i reguleringsplanene settes rammer for virksomhetene som reflekterer både omgivelsens og naturgrunnlagets tåleevne.

4.8 Ved utfylling i sjø i **N1** skal tilpassing til landskapet løses ved å etablere en mest mulig naturlig kystlinje.

PBL § 11-7 pkt 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.7 **Gangvei – fremtidig** (vei 1/fortau):
Fortau opparbeides i opptil 3 m bredde.

4.8 **Havn – fremtidig:**
Havneområder: Gjelder havneområder på Siholmen. Det tillates følgende hovedformål alene eller i kombinasjon: Handel, lettere industri, kontor, fiskeri.
Utnyttelse og byggehøyder: Framtidig bebyggelse skal ikke overskride gesimshøyde på max 10 m og mønehøyde på max 13 m over gjennomsnittlig terreng. For framtidig bebyggelse tillates det en max utnyttelse på max 150 % BRA av den enkelte eiendom.
Ubebygde deler av tomten på land skal utformes og tilrettelegges slik at det gir god og tydelig adgang og bruk for allmennheten i den grad dette lar seg kombinere med kravene og omsynet til den daglige driften av havneområdet.

I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

PBL § 11-7 pkt 3) Grønnstruktur

4.9 **Friområde – fremtidig:**
I området for F2 Folkepark/Museumsparken skal følgende byggetiltak innpasses i reguleringsplan:
Sistien.
Bygninger som kan brukes til historie- og kulturformidling.
Bygninger som tradisjonelt har hatt plass i strandsonen, sjøhus/naust.
Maksimalt BYA er 20 %.
Byggegrense mot sjø settes til 50 m.

PBL § 11-7 pkt 5) Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

4.10 **LNFR-areal, spredt boligbebyggelse - nåværende:**
I LNFR-områder med åpning for spredt bolig i Ervika, skal det tillates nye boliger med inntil 30 % BYA og inntil 7,5 m mønehøyde. For lokaliseringskriterier vises til § 1.9.

- I LNFR 1 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 2 tillates inntil 2 boliger.
- I LNFR 3 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 4 tillates inntil 1 bolig.
- I LNFR 5 tillates inntil 2 boliger.

4.11 Eksisterende bebyggelse i LNFR-områder inngår i kommunedelplanen.
Det kan tillates oppført tilbygg, påbygg eller underbygging i tilknytning til eksisterende bygninger innenfor disse områdene. Det forutsettes at antall boenheter opprettholdes.

PBL § 11-7 pkt 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

4.12 **Kombinerte formål i sjø og vassdrag – ferdsel, fiske, natur og friluftsliv (FFNF)**:
Søknadspliktige tiltak i henhold til PBL og som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til **ferdsel, fiske, natur og friluftsliv** (FFNF), kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
Alle planer som berører sjøområder skal sendes Kystverket til uttalelse. Alle tiltak som kan ha be tydning for Kystverkets anlegg (fiskerihavna), krever egen tillatelse etter Havne- og farvanns-lovens § 28 (særlov).

4.13 **Ferdsel – ankring:**
Innenfor området er det ikke tillatt med tiltak som er i konflikt med bruken av området.

4.14 **SbF, småbåthavn fremtidig**:

Småbåthavn skal utarbeides i tråd med den til enhver tids gjeldende bestemmelser for småbåthavn i kommuneplan. Det skal ved bygging av molo dokumenteres trygge grunnforhold og vedlegges miljøteknisk rapport for grunnforhold innenfor planområdet.

FRØYA KOMMUNE
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

PLANBESTEMMELSER

Dato: 27.04.23



FORORD

Kommuneplan for Frøya viser hvilken retning vi ønsker for utvikling av Frøyasamfunnet. Den er en felles plattform for Frøya kommune som organisasjon, andre offentlige myndigheter, næringsliv, lag og foreninger samt ikke minst den enkelte innbygger.
Planen er et resultat av en lengre prosess med som har involvert flere i vårt lokalsamfunn. Utfordringen i de nærmeste årene blir å sette kommuneplanen ut i handling. Dette krever fortsatt godt samarbeid og stor innsats.

Næringslivet i Frøya kommune er i kraftig vekst. Kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.19 (med egengodkjenning etter megling 27.03.20) er i perioden 2021 – 2022 gjennomgått en tematisk rullering med mål om få tilstrekkelige arealer til den næringsutviklingen som forventes.

Bestemmelsene er ved revisjon 2022 gjennomgått i sin helhet.
Følgende endringer er gjort:

- Tydeliggjøring/ presiseringer/bedre struktur for å lette plan- og byggesaksbehandlingen.
- Revisjon av bestemmelser til næringsformål i sin helhet.
- Revisjon av bestemmelser til fritids- og turistformål i sin helhet.
- Bestemmelser om avbøtende til tiltak til hvert enkelt nytt konkrete areal tatt inn 2023.
- Nye tema som er aktuelle å hensynta (håndtering av matjord, infiserte frømasser fra Sitkagran, håndtering av steinmasser, vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) og boligsosial arealplanlegging.
- Bestemmelser revidert og tatt ut etter Innsigelser og faglige råd fra sektormyndigheter.

Frøya kommune

Revisjonsoversikt

Kommuneplanens arealdel – revisjonsoversikt			
24.10.19	KPA 2018 - 2030	FK egengodkjenner KPA unntatt arealer med innsigelse	Alle areal – hele kommunen
27.03.20	KPA 2018- 2030	FK egengodkjenner meklingsvedtak	Alle areal – hele kommunen
24.01.23	KPA (2018) - 2022 - 2034	Tematisk rullering -næringsarealer	Næringsformål og fritids- og turistformål

FRØYA

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse 2
Innledning og anvendte forkortelser 5
Generelle og tematiske bestemmelser 7
§1 Forhold til kommunedelplaner og kommuneplaner 7
§2 Forholdet til reguleringsplaner 7
§3 Krav om reguleringsplan (*pbl. § 11-9. nr. 1)* 8
§4 Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag (*pbl. § 1-8*) 9
§4.1 Innsjøer og vassdrag 9
§5 Utbyggingsavtaler (pbl. 11-9. nr. 2, jf. § 17-2) 10
§6 Rekkefølgekrav 10
§7 Form og arkitektur 11
§8 Barn og unges interesser 11
§9 Universell utforming/tilgjengelighet for alle 12
§10 Landskap og grønnstruktur 12
§11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 12
§11.1 Vann og flom 12
§11.2 Støy 13
§11.3 Luftkvalitet 14
§11.4 Avfall og lagring 14
§11.5 Håndtering av matjord 14
§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran 15
§11.7 Håndtering av steinmasser 15
§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal 15
§11.9 Biologisk mangfold 16
§11.10 Kulturminner og kulturmiljø 17
§11.11 Teknisk infrastruktur 17
§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering 18
§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) 19
§11.14 Parkering og transport 19
§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging 20
§11.16 Boligsosial arealplanlegging 20
§12 Bebyggelse og anlegg §§ 11-7 og 11-10 20
§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.1*) 20
§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 21
§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 22
§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 27
§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 28
§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1)* 28
§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 28
§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 28
§12.9 Naust (§11-7. Nr. 1) 29
§12.10 Sjå/sjøbod og brygge (§ 11.7. Nr.1) 29

§12.11 Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1) 31
§12.12 Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1) 31
§12.13 Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1) 31
§12.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*) 31

§13 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (*§11-7 nr.2 og §11-11*) 32

§13.1 Havn – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 2)* 32
§13.2 Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2) 33
§13.3 Parkering – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 2*) 33
§13.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (*§11-7.* Nr. 2) 33

§14 Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-11) 33

§14.1 Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3) 33

§15 Landbruks-, natur- og friluftsformål (*§11-7. nr. 5 og §11-11*) 33

§15.1 LNFR - areal – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.5 og §11-11*) 33
§15.2 LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 5 og §11-11*) 35

§16 Bruk og vern av sjø og vassdrag med ELLER UTEN tilhørende strandsone (*§11-7 nr.6 og §11*) 36

§16.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 6*) 36
§16.2 Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6) 37
§16.3 Farleder – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6)* 37
§16.4 Småbåthavner – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 38
§16.5 Fiske – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6)* 38
§16.6 Friluftsområde – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 39
§16.7 Naturområde 39
§16.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 39
§16.9 FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 39
§16.10 NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 40
§16.11 FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 40
§16.12 Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*) 40
§16.13 Vassdrag/ferskvann med byggeforbud 40

§17 Hensynssoner (§ 11-8 bokstav a-f, 12-6) 40

§17.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (*§11-8, bokstav f*) 40
§17.2 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a) 40
§17.3 Faresone høyspenningsanlegg (*11-8, bokstav a*) 41
§17.4 Sone med særlig hensyn til militær virksomhet *(§11-8, bokstav a*) (h380) 41
§17.5 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (*§11-8, bokstav c*) 41
§17.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø *(§11-8, bokstav c*) KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort 42

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, lS_Inntian, LS_Vågøya 43
§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (*§11-8, bokstav c*) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian 43
§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk *(§11-8, bokstav d)* 43
§18 Bestemmelsesområde (§11-9) 44
§18.1 #1 FoU-areal i sjø 44

INNLEDNING OG ANVENDTE FORKORTELSER

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (*plan- og bygningsloven, heretter kalt PBL.*) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Etter PBL. § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1 og 2 i denne planens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til PBL. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller. Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. I Frøya kommune er forekommer ikke reindrift. Formel betegnelse LNFR til landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsformål er her kortet ned til LNF (landbruks-, natur- og friluftsformål).

Anvendt begrepsbruk er forklart i tabellen nedenfor.

Begrep	Beskrivelse	Kilde
Boenhet	Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal benyttes til boligformål	TEK17, § 1-3
Hovedfunksjoner	Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.	TEK17, § 1-3
Varig opphold	Rom for varig opphold i boenhet er stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Et tiltak kan ha rom til varig opphold uten å være en boenhet. Rom for varig opphold i arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom. Lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og liknende er ikke rom for varig opphold.	TEK17, § 1-3
Helårsbolig	En helårsbolig er en bolig ment for helårsbruk og som er registrert som en helårsbolig i matrikkelen.	
Fritidsbolig	En fritidsbolig er en bolig ment for delårsbruk og kan ikke benyttes som helårsbolig.	

Sekundærbolig	En sekundærbolig vil være matrikkelført som en helårsbolig, men kan benyttes som både helårsbolig og fritidsbolig.	
Hybel	En hybel er ikke en selvstendig boenhet, og skal ha tilgang til øvrig boligareal.	
Sekundærleilighet	En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med separat inngang.	
Anneks	Et anneks er et frittliggende bygg i tilknytning til bolig eller fritidsbolig, ment for varig opphold. Et anneks kan ikke være en egen boenhet.	
Erstatningsbygg	Et erstatningsbygg er tiltak som erstatter et eksisterende bygg som er nedbrent, skal rives eller av andre grunner søkes erstattet. Et erstatningsbygg skal ha tilnærmet likt fotavtrykk og bruksareal, og må settes opp til samme formål som eksisterende.	
Resttomt	Ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter)	

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

Forkortelse	Forklaring
PBL	Plan- og bygningsloven
BYA	Bebygd areal
MUA	Minste uteoppholdsareal
TEK 17	Byggteknisk forskrift
dBA	En dB-skala som legger størst vekt på de frekvensene ørene våre oppfatter best, og som er mest brukt i støyregelverket.
SEFRAK	Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner
BRA	Bruksareal
Daa	Dekar
NN2000	Høydesystemet som ligger til grunn når man angir meter over havet (*moh.*)
BK	Bruksklasse

GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

§1 FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANER OG KOMMUNEPLANER

§1.1 Følgende Kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel:

Kommunedelplan for Sistranda (*planid: 1620201508*), vedtatt 27.09.2018. Ved motstrid gjelder denne plan vedtatt 24.01.23.

§1.2 Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt oktober 2019.

Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

§2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

§2.1 Vedtatte reguleringsplaner i kommuneplanens område BA1 gjelder uendret. Ved motstrid gjelder KPA vedtatt 24.01.23.

§2.2 Der byggegrense mot sjø ikke er angitt i reguleringsplaner for kommuneplanens områder BA1 og BA3, gjelder angitt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

§2.3 Dersom regulerings- og/eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og en maksimal mønehøyde på 9,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

§2.4 Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. Dette inkluderer også anneks som er ment til varig opphold, men som ikke er en egen boenhet. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

§2.5 Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, skal bebygd areal per tomt ikke overskride %-BYA=30%.

§2.6 I eldre reguleringsplaner hvor det er krav om bebyggelsesplan, skal det utarbeides illustrasjonsplan som vedlegges søknad om tiltak for det aktuelle område.

§2.7 Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.

§2.8 Ved utbygging av eldre reguleringsplaner, skal det gjøres en konkret vurdering om behov for endringer som følge av konsekvenser av klimaendringer.

Retningslinje for minimum antall enheter pr. daa for ulike boligformål i reguleringsplan:

- *Boligbebyggelse: 2 enheter pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – frittliggende – småhusbebyggelse: 1 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – konsentrert – småhusbebyggelse: 1,5 enhet pr. daa.*
- *Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: 3 enheter pr. daa.*

§3 KRAV OM REGULERINGSPLAN (*PBL. § 11-9. NR. 1)*

§3.1 I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i PBL. § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. PBL. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 3.3.

§3.2 Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§3.3 Unntak fra krav om reguleringsplaner:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m2.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.
- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

Ny bebyggelse må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Tilsvarende gjelder også for boligbygging på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter) i områder definert som områder for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel.
Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Barns interesser, 11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet, 11.9 uteoppholdsareal og lekeareal, og 14 kulturminner og kulturmiljø.
I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. PBL. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål kan forelegges Planutvalget for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.

§4 FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG (*PBL. § 1-8*)

§4.1 Innsjøer og vassdrag

§4.1.1 Langs innsjøer og vassdrag vist med flate i kartbase N50 er det en byggeforbudssone på 50 meter. Innenfor den generelle byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6.

Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.

§4.1.2 Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kulturminneverdier og naturverdier. Tiltakene listet under er avklart med tanke på byggegrense mot sjø, PBL §1-8:

- Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av bebygd areal for naust.

§4.1.3 Langs vassdragene skal det opprettholdes eller utvikles en naturlig vegetasjonssone på minst 10 meter bredde på hver side målt fra vassdragsbredden ved normalvannstand/-vannføring jfr. Vannressursloven §11.

§4.1.4 Lukking/utfylling av vassdrag med årssikker vannføring er forbudt. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og -bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert). Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg

§4.1.5 For nevnte detaljreguleringsplaner i nedenstående tabell skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA2 (*Bebyggelse og anlegg*). Ved eventuell motstrid gjelder disse reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner

Sula – Vassøya, Strangøya og Føllingen gnr. 64, bnr. 1 (1620201304)
Håvika havsgård (1620200202)
Veisan 2 (1620201607)
Holahaugan boligområde (1620201004)
Grindfaret (1620201603)
Setra og Strømsholmen (1620201405)
Vikan gnr. 41, bnr. 24 (1620201604)
Storbåtbukta (1620200907)
Dyrvik boligområde (160200702)
Nabeita boligfelt (1620201105)
Øya gnr. 8, bnr. 4 (1620201401)

§4.1.6 For nåværende og fremtidige områder avsatt til bebyggelse og anlegg (*BA*) og LNF hvor er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL. §11-7 pkt. 5 bokstav b, er byggegrense mot sjø sammenfallende med formålsgrense og fremgår av plankartet.

§5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. 11-9. NR. 2, JF. § 17-2)

§5.1 I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (*jfr. §17-2 1.ledd*).

§5.2 Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (*innbetaling til fond*) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, renseanlegg for vann- og/eller avløpsanlegg, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

§6 REKKEFØLGEKRAV

§6.1 Før det kan igangsettes bygging eller planlegging skal følgende være sikret på enkeltområdene:

§6.1.1 Generelt

- Eksisterende regulerte næringsareal skal utnyttes best mulig før nye tilliggende utbyggingsareal tas i bruk.

- Der det er aktuelt, tillates beiting inntil områdene bygges ut.

§6.1.2 Boligformål

- For område B6 og B7 skal regulert gang- og sykkelvei mellom Hammarvika og Melkstaden være opparbeidet før det kan igangsettes bygging.
- Flatval/Hamarvik: Før det tillates bygging av nye boligfelt nord for Fv. 716 på Flatval/Hamarvik skal det etableres trygge krysningspunkt til gang- og sykkelvei til sørsiden av Fv. 716.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligfelt B8 skal ny adkomst til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område B6, B7, B8 og B11.
- For område B7 og B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
- For å ivareta drift av landbruksarealene på område B7 lengst mulig, skal utbygging skje etappevis og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal.

§6.1.3 Næringsformål

- For rekkefølgekrav for næringsformål se § 23.3.

§7 FORM OG ARKITEKTUR

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og fjernvirkning.

§8 BARN OG UNGES INTERESSER

- Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.

- Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner der kommunen finner det nødvendig.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder.
Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen, og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.
Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet (FUR) skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

§9 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET FOR ALLE

- Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).
- Kravene til byggteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles.

§10 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapte kvaliteter.
- Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.

§11 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§11.1 Vann og flom

§11.1.1 Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for varig opphold skal ikke ligge lavere en kote +3 NN2000.

§11.1.2 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

§11.1.3 Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

§11.1.4 I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I områder der det er

identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

§11.1.5 Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning eller håndtering av overvann på egen grunn.

§11.1.6 I områder som med sikkerhet ikke ligger på fjell, kreves geoteknisk vurdering. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

§11.1.7 For tiltak i strandsone og sjø som medfører terrenginngrep i form av graving, mudring og/eller utfylling, må det gjennomføres en geoteknisk vurdering som konkluderer med sikker byggegrunn.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk. Geoteknisk utredning skal være utført av skredfagkyndig jf. Pbl. §28-1, sikkerhetskravene i TEK17 §7-3 skal være oppfylt, og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 skal være lagt til grunn.

§11.2 Støy

§11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)».

§11.2.2 (*T-1442*), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§11.2.3 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§11.2.4 Følgende vilkår skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

§11.2.5 For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. Støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

§11.3 Luftkvalitet

§11.3.1 Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende. Krav til bygge- og anleggsfasen

§11.3.2 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen for større bygge og anleggstiltak, skal ligge ved byggesøknaden før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling,

§11.3.3 massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.

§11.3.4 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§11.3.5 Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)», og luftkvalitetsgrenser angitt

§11.3.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

§11.4 Avfall og lagring

§11.4.1 Reguleringsplan skal ivareta krav til oppstillingsplass for renovasjon (returpunkt) og adkomst for renovasjonsbiler etter de til enhver tid gjeldende krav hos renovasjonsselskap.

§11.4.2 Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.

§11.4.3 Lagring av kasserte løsøregjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensingslovens §28.

§11.4.4 På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løsøregjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

§11.5 Håndtering av matjord

§11.5.1 Ved utbygging som medfører håndtering av matjord skal det utarbeides en matjordplan etter kommunens veileder for håndtering av matjord.

§11.5.2 Matjordplan skal være godkjent av kommunen før vedtak av ny detaljreguleringsplan.

§11.5.3 Ved søknadpliktige tiltak etter eldre reguleringsplaner skal også disse bestemmelsene gjelde.

Med eldre reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner vedtatt før 2018

§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran

§11.6.1 Alle tiltak som medfører berøring av infiserte frømasser fra sitkagran, skal følge kommunens prosedyre for håndtering av infiserte frømasser fra sitkagran.

§11.7 Håndtering av steinmasser

§11.7.1 Ved regulering skal det dokumenteres om massene har egnet kvalitet som byggeråstoff, om overskuddsmasser kan brukes i andre områder, og hvordan massebalanse ivaretas ved utbygging.

§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal

§11.8.1 Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Fellesareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gir ferdigattest for bygg innenfor planområde.

§11.8.2 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Felles areal skal ha som minimum en sandkasse el. annet lekeapparat beregnet på småbarn (*1-5 år*), benk, grønnstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

Privatareal	MUA, m^2/bolig (boenhet)
Eneboliger	150m^2
Tomannsboliger	150m^2
Rekkehus	75m^2
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk osv.	7m^2

Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.

Antall boenheter per minimum fellesareal	Minimum fellesareal
Inntil 5 boenheter	Min. 200 m^2
5 – 15 boenheter	Min. 350 m^2
15 – 30 boenheter	Min. 600 m^2
Over 30 boenheter	Min. 1000 m^2

§11.8.3 Uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Lokalklima: Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Helse, miljø og sikkerhet: Arealene skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare.
- Form og struktur: Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Opparbeiding: Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med første boligenhet. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter.
- Lokalisering: Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedatkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang.

§11.8.4 Lekeplassutstyr skal være opparbeidet i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

§11.9 Biologisk mangfold

§11.9.1 Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12.

§11.9.2 I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre var-prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (*jf. NML §§ 8 og 9*). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

§11.9.3 Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med kulturlandskapsverdi skal ivaretas. Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldverdier.

§11.9.4 Beplantning innenfor planområder skal bestå av stedegne arter. Ved funn av fremmede skadelig plantearter som kan spres til naturen, skal

disse fjernes i samråd med kommunen. Ved motstrid skal denne bestemmelsen gjelde foran eldre reguleringsplaner.

§11.10 Kulturminner og kulturmiljø

§11.10.1 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført før 1850 skal det foreligge samtykke fra regional kulturminnemyndighet.

§11.10.2 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført mellom 1850 og 1900 skal grad av verneverdighet vurderes, og regional kulturminnemyndighet kan høres ved behov.

§11.10.3 Ved uklarheter knyttet til byggeår eller vernestatus på SEFRAK-registrert bebyggelse, skal dette avklares før det gis tillatelse til tiltak.

§11.10.4 Alle tiltak i eller ved fredete kulturminner, kulturminner med uavklart vernestatus samt bevaringsverdige kulturmiljø, krever dispensasjon fra lov om kulturminner og skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

Bygninger registrert i SEFRAK, (og som anses som verneverdige) skal søkes bevart. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene. Ved saksbehandling som angår kulturminner og kulturmiljø, skal nasjonal kulturminnedatabase, Askeladden, benyttes. Kommunen kan kreve tilbakeføring, istandsetting og lagring av verneverdig bebyggelse.

§11.11 Teknisk infrastruktur

§11.11.1 Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:

- Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon og energiforsyning).
- Blågrønnstruktur (friområder, lekeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
- Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.
- Helhetlig leveringskapasitet for drikkevann for aktuelt plantiltak skal vurderes.
- Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.
- Ved all planlegging og utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt, skal Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg hvor det ikke er regulert byggegrense, gjelder veglovens § 29.

§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering

§11.12.1 Vann og avløp

- Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse.
- Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges ihht. kommunens krav.
- For permanente bassenger med volum større enn 5 m3 må det søkes om utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet.
- VA-prinsippskisse skal inngå i alle reguleringsplaner. Prinsippskisse skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.
- Byggegrenser mot offentlig hovedvann- og hovedavløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

§11.12.2 Overvannshåndtering

- Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering, og senest ved søknad om tiltak, skal det utføres ROS-analyse/konsekvensutredning som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis, hvis dette vurderes som nødvendig.
- I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp til det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

All saksbehandling må forholde seg til den til enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.

§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften)

§11.13.1 Ved detaljregulering av tiltak som kommer i berøring med vannforekomster, skal det redegjøres for hvordan vannforskriftens §§ 4 og 12 er hensyntatt. Kunnskapsgrunnlaget for vannforekomsten skal oppgraderes, konsekvenser utredes og avbøtende tiltak beskrives.

§11.14 Parkering og transport

§11.14.1 Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

	Krav til parkeringsplass
Fritidsbolig	Minimum 1 p-plasser per boenhet
Frittliggende småhus	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
Konsentrert småhusbebyggelse	Minimum 2 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter	Minimum 2 p-plasser per boenhet
Kontor og forretning	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Industri og lager	Minimum 1 p-plass per 100 m2
Tjenesteyting	Minimum 1 p-plass per 100 m2

§11.14.2 Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter. Med vegg på en eller begge sider skal bredde være 3 meter. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

§11.14.3 Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x 4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

§11.14.4 All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

§11.14.5 Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav til parkering på tomta når garasjeplass eller biloppstillingsplass for eiendommens behov er sikret på fellesareal.

Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.

§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging

§11.15.1 Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

§11.15.2 Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområde.

For å ivareta folkehelse bør oversikten over sentrale folkehelsetema for planprosesser som ligger på Helsedirektoratet sin nettside legges til grunn. Barn og unges interesser, god tilgjengelighet og kommunens muligheter for å oppnå bærekraftig tjenesteyting og kriminalforebyggende tiltak vurderes for å ivareta folkehelse. Dette innebærer for eksempel tilgang til gang- og sykkelvei, solforhold, om det er støy, avstand til sosiale møteplasser, tilgang til muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv, avstand til handel og servicefunksjoner, avstand til barnehage/skole, samt avstand til legekontor og baser for helse- og omsorgstjenestene.

§11.16 Boligsosial arealplanlegging

§11.16.1 Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen. Boligsosial plan skal vise hvilke typer boliger det er behov for å få etablert.

§11.16.2 Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

§12 BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10

§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.1*)

§12.1.1 Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak i områder for eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m^2.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m^2 til bebygd eiendom kan tillates.

§12.1.2 Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak kan vurderes for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

§12.1.3 Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnytting ikke overstiger 40% BYA.

§12.1.4 Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

§12.1.5 Det skal avsettes en buffersone fra nye boliger til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

I områder avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel gis det ikke dispensasjon for omdisponering til fritidsformål.

§12.1.6 B13 Stølan boligfelt

- Detaljreguleringsplan skal vise trafikksikker adkomst.
- Ved detaljregulering skal de deler av området som består av våtmark avsettes til naturområde.
- Ved detaljregulering skal eksisterende turstier til Langvatnet gjennom planområdet ivaretas og opparbeides for allmennheten.
- Ved detaljregulering skal naturtyper og rødlistede fuglearter utredes.

§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.2.1 Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.

§12.2.2 Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.

§12.2.3 Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Største tillatte % BYA er 25 %.

§12.2.4 Det skal være en buffersone til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.3.1 Innenfor formålet tillates både sjø- og landbaserte næringer.

For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer. Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.

§12.3.2 Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.
- Utbygging av eksisterende bebygde områder opp til % BYA 40 %.
- Konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

§12.3.3 Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

§12.3.4 Ved utbygging av nye næringsområder skal grad av utnytting være min. % BYA 50 %

§12.3.5 Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på minimum kote +3.0 NN2000.

§12.3.6 Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

§12.3.7 Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.

§12.3.8 Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.

Rene masser er jord, stein, grus, betong og andre bygningsmaterialer som ikke overskrider normverdiene i forurensningsforskriften, kapittel 2, vedlegg 1.

§12.3.9 Ved detaljregulering skal det vurderes om tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om grønne tak.

§12.3.10 Ved detaljregulering må det gjøres særskilte vurderinger knyttet til forsyningssikkerhet av kraft til de områdene hvor det ønskes etablert ladekai.

§12.3.11 Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.

§12.3.12 Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.

§12.3.13 Det skal i detaljreguleringsplan dokumenteres at tiltaket ikke medfører utslipp som forårsaker forverring av økologisk tilstand i nærliggende vannforekomst.

§12.3.14 Anleggs- og næringstransport skal i størst mulig utstrekning skje sjøvegs.

§12.3.15 N Sørburøy

- For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingssenter med tilhørende fasiliteter.
- Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingssenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykkningstid for brann ivaretas.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

§12.3.16 N14 Husvika næringsområde I

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Alle tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann.
- Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
- Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging.
- Ved detaljregulering skal områder med semi-naturlig våteng skal bevares.

§12.3.17 N15 (A, B, C, D) + N28 Hestøya med tilleggsutvidelse

- Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for områdene N15 (A, B, C, D) og N28.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/fiskerihavn og nytt landareal for næring i områdene N15 A, B, og C. Nærmere avgrensing av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- For N28 tillates bygging av molo.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved utbygging skal lokalt viktig gytefelt for torsk og forekomst av ål hensyntas. Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.
- Ved detaljregulering skal ny adkomstveg til næringsområdene vurderes. Areal for veg skal ikke berøre verdifull kystlynghei.
- Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging og naturmiljø i sjø skal utredes.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

§12.3.18 N17 Frøya næringspark

- Eksisterende regulerte næringsareal i Frøya næringspark skal bygges ut før N17 tas i bruk.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Eksisterende adkomst skal videreføres til N17.
- Gang-/sykkelvei fra Dyrvik til avkjøring til næringsområdet skal opparbeides før brukstillatelse gis.
- Detaljregulering skal vise etablering av bussholdeplass ved avkjøring til næringsområdet.
- Ved detaljregulering skal en buffersone på 10 m avsettes mot Timannsvika. Buffersonen skal utformes som en naturlig overgang mellom utbyggingsområder og naturområde.
- Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai
- Ved detaljregulering skal naturmiljø sjø og på land utredes.

§12.3.19 N18 (A, B, C) Ørnflaugvågen

- For områdene N18 A og B tillates det utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturområder i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal registrert dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) innenfor N18 C avsettes til landbruksformål.

- Ved detaljregulering skal naturtyper på land og i sjø, og forurensa sjøbunn utredes.

§12.3.20 N19 Tuvneset – Storheia

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal det avsettes en landbrukskorridor for beitedyr på minimum 14 m fra næringsområde N2 til N19.
- Ved detaljregulering skal fugl og naturtyper i sjø, og på land og sjøbunn utredes.

§12.3.21 N20 Nordhammarvika

- N20 skal sees i sammenheng med og reguleres sammen med N1 i gjeldende kommunedelplan for Sistranda.
- Det tillates etablering av næringer som ikke medfører støy eller annen forurensning for nærliggende boligbebyggelse.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Adkomst etableres ut fra adkomst til det eksisterende næringsområdet fra FV 714 Nordfrøyvegen.
- Ved detaljregulering skal det avsettes et vegetasjonsbelte langs FV 714 mellom N20 og N1 (KDP Sistranda)
- I anleggs- og driftsperioden må det tas hensyn til nærliggende akvakulturanlegg, og det skal ikke foretas arbeid i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.

§12.3.22 N23 Setra

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold i sjø kartlegges.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Adkomst skal skje langs Strandavegen. Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for oppgradering av eksisterende adkomstveg.
- I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende tursti sikres og tursti langs sjøkant bevares.

§12.3.23 N26 Nordskag industriområde

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensing av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for avsetting av areal til
    - Adkomstveger.
    - Trafikksikker holdeplass for buss.
    - Trafikksikre forbindelser for myke trafikanter.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) avsettes som landbruksområde.
- Ved detaljregulering skal det undersøkes om det finnes kulturminner i sjø. Ved funn av kulturminner i sjø skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes.

Utbedring av innseiling til Nordskagsvaet bør utredes ved detaljregulering.

§12.3.24 N27 Husvika næringsområde II

- Mot sjø skal det ved detaljregulering avsettes en buffersone på 30 m.
- Detaljreguleringsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved detaljregulering skal våtmarksforekomsten i området avsettes til naturområde.
- Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
- Det skal foretas kartlegging av fugl og naturmiljø i sjø og på land ved detaljregulering.
- Ved detaljregulering skal det avsettes 10m byggeforbudssone på begge sider av bekk sør i området

§12.3.25 N30 Geitøya Mausund

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal og adkomst.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler eller flytebrygge.
- Utfylling i sjø kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at det ikke kommer i konflikt med marine naturtyper.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykkningstid for brann ivaretas.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

Felles reguleringsplan bør vurderes mellom eksisterende næringsareal og N30.

§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.4.1 Generelt

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.

§12.4.2

Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 40% uten krav om detaljregulering.

Fritids- og turistformål er blant annet rorbuer, utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.

§12.4.3 Rorbu

- Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold
- Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75m2 BYA og det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
- Rorbu tillates oppført med fast platting/kaifront med rekkverk inntil 200 cm foran vegg mot sjø og inntil 100 cm langs en av sideveggene.
- Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.

§12.4.4 Sørburøy glamping

- Tiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke tiltak som medfører endring av grunn eller fylling i strandsonen. Peler kan tillates.
- Tiltaket skal ikke medføre varig forringelse på naturmiljøet.
- Tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap gjennom lokal fargebruk og materialbruk.
- Beiting tillates.
- Anleggsarbeid skal foregå utenfor hekketid (15.april til 20 juli).

§12.4.5 FT7 Lille Aursøy

- Ved detaljregulering skal det foretas fugle- og naturtyperegistreringer på land.

§12.4.6 FT8 Karvika

- Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten til og langs strandsonen

§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.5.1 Det tillates oppført bygninger og tilhørende funksjoner. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende krav til universell utforming, trafikksikker adkomst, samt parkeringsløsning for kjørende og syklende.

§12.5.2 Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse av eksisterende områder, kreves detaljregulering.

Med bygninger og tilhørende funksjoner i tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk, aktivitet og økt bygningsmasse.

§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1)*

§12.6.1 Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.

§12.6.2 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 50% uten krav om detaljregulering.

Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, bygg for kommunal infrastruktur m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.

§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.7.1 Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

§12.7.2 Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.

§12.7.3 Mindre tilleggsareal på inntil 150 m2 til bebygd eiendom kan tillates.

§12.7.4 For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.

§12.7.5 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til %BYA50% uten krav om detaljregulering

§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.8.1 Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det

ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

§12.8.2 Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, arkitektur og landskap.

§12.9 Naust (§11-7. Nr. 1)

§12.9.1 Naust er en enetasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftsaktivitet.

§12.9.2 Beliggenhet, størrelse, form og farge

- Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- Utvendig veggkledning skal være i panel i tre.
- Naust tillates oppført med størrelse inntil 40 m2 BYA.
- Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m2 med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter. Naust skal primært oppføres på pæler.
- Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Naust skal oppføres med saltak 32 – 37 grader. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.
- Det tillates vinduer for lysinnslipp.
- Naust plassert nærmere enn 35 meter fra sjøen, skal ha enten rød farge eller jordfarger. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør/vindusomramminger og på vindskier.
- Naust skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til båtporten. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Naust tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskreriregistrert fartøy. Rom for varig opphold tillates ikke oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldoløsninger ol.

§12.10 Sjå/sjøbod og brygge (§ 11.7. Nr.1)

§12.10.1 Sjå/sjøbod og brygge benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter, men normalt ikke for oppbevaring av båt. Sjå/sjøbod kan

også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftsaktivitet.

§12.10.2 Fellesbestemmelser for sjå/sjøbod og brygge - beliggenhet, størrelse, form og farge

- Sjå/sjøbod og brygge skal oppføres i tradisjonell størrelse, form og fargebruk
- Forholdet mellom bredde og lengde skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.
- Sjå/sjøbod og brygge skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates oppført med fast platting/kaifront inntil 200 cm. foran vegg mot sjø og inntil 100 cm. langs en av sidene. Platting mot sjø skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskreriregistrert fartøy. Rom for varig opphold skal ikke tillates oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldoløsninger ol.

§12.10.3 Sjå/sjøbod

- Maksimal tomtestørrelse for sjå/sjøbod er 150 m^2 med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.
- Sjå/sjøbod tillates oppført med størrelse inntil 60 m^2 BYA.
- Sjø/sjøbod skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader eller pulttak. Det tillates takutbygg som f.eks. takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i sjå/sjøbu med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

§12.10.4 Brygge

- Brygge tillates oppført med størrelse inntil 100m^2 BYA.
- Brygge skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader. Det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde for brygge er 550 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i brygge med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

§12.11 Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1)

§12.11.1 Massedeponi tillates kun etablert innenfor område angitt som massedeponi på plankartet. Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før område kan tas i bruk.

§12.12 Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1)

§12.12.1 Masseuttak tillates kun etablert innenfor område angitt som masseuttak på plankartet. Det er krav om detaljreguleringsplan før området kan tas i bruk.

§12.12.2 Detaljregulering skal vise etappevis uttak, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

---

§12.13 Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

§12.13.1 Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av § 3.3.

§12.13.2 Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

---

§12.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 1*)

§12.14.1 Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

§12.14.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere reguleringsplan, der forholdet til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m^2.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m^2 til bebygd eiendom kan tillates.

- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

§12.14.3 Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for disse områdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

§12.14.4 KBA3 Gammel sykehjemstomt gnr./bnr. 10/118, 10/142 og 10/140

- Før brukstillatelse gis, skal fortau langs Kvernhusvegen fra avkjørsel ved gammel sykehjemstomt og nordvest til Nordfrøyveien være ferdigstilt.

Følgende formål er aktuelle for Gammel sykehjemstomt, Nordhammarvika; kombinert bolig/kontor/tjenesteyting/handel.

§12.14.5 KBA4 Rabbaheia

- Ved detaljregulering skal deler av området som består av våtmark ikke bebygges.
- Detaljregulering skal vise adkomst til området fra FV 714 ved avkjøring til gnr/bnr. 19/41 og gnr/bnr19/45
- Før detaljregulering skal det foretas kulturminneregistreringer.

Følgende formål er aktuelle for utvikling av Rabbaheia; kombinert handel (ikke detaljhandel), plasskrevende varegrupper, kontor og service. Ved detaljregulering kan det diskuteres om boliger kan kombineres sammen de de andre formålene.

§13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (*§11-7 NR.2 OG §11-11*)

§13.1 Havn – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 2)*

§13.1.1 I havneområder kan det oppføres kai, havnelager, anlegg for el-lading, og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.

§13.1.2 Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplassering av masse og mindre utfyllinger jfr. PBL § 11-11 nr. 3.

§13.1.3 Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

§13.2 Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2)

§13.2.1 Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafikksikkerhetsmessige tiltak.

§13.3 Parkering – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 2*)

§13.3.1 I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.

§13.3.2 I nye private garasjer, frittstående eller integrert i boliger, tillates ikke innlagt vann, uten at det foreligger utslippstillatelse hvor krav til oljeutskiller er ivaretatt. Alternativt kan det etableres utvendig vanntappepost på garasjevegg.

§13.3.3 Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500m^2 BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

§13.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (*§11-7.* Nr. 2)

§13.4.1 Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

§14 GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11)

§14.1 Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3)

§14.1.1 Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som frilufts- og aktivitetsområde.

§14.1.2 I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftsaktiviteter som krever enkle installasjoner (*eks gapahuk*), er tillatt innenfor området.

§15 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (*§11-7. NR. 5 OG §11-11*)

§15.1 LNFR - areal – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.5 og §11-11*)

§15.1.1 Eksisterende lovlige helårs- og fritidsbolig i LNFR-områder inngår i planen.

- Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

- Tilbygg, påbygg, mindre fasadeendring, garasje og bod, samt anneks, støyskjerm, eller mindre tilleggsbebyggelse med fotavtrykk 50 m² BYA kan tillates. Max tillatt BRA er 50 m².

§15.1.2 Støpt grunnmur eller annen fundamentering bør ikke tillates

§15.1.3 Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates.

§15.1.4 Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11. Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare plasseres på tunet. Våningshus eller kårbolig tillates ikke fradelt.

§15.1.5 Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (*H550-H570*) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (*PBL §§ 11-9 pkt. 7*).

§15.1.6 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (*§ 11-11, pkt. 4*) innenfor LNF-områdene for oppføring av driftsnødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til stedbunden næring, som landbruk, fiske og sjøvegs ferdsel rettet mot yrkesfiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng, blad B, samt tiltak listet i planbestemmelsene §4.1.2.

§15.1.7 Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg, i LNF-områder tillates.

§15.1.8 Det tillates opprusting av stier, som vedlikehold, klopping m. mer. Forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige.

§15.1.9 Etablering av teknisk infrastruktur som fiber/strømkabler tillates.

§15.1.10 Landbruksveger kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av frilufts- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturaltilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven, H-2401 Gården som ressurs og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.

§15.2 LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 5 og §11-11*)

§15.2.1 **Boligbebyggelse** innenfor LNFR-spredt, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.

- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
- For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsboliger skal ikke BYA overstige 40%.

§15.2.2 **Fritidsbebyggelse** innenfor LNFR-spredt omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.

- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.
- For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillate utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.

§15.2.3 Innenfor LNF-spredt tillates **næringsbebyggelse** og tiltak som har et utspring i eksisterende landbruksdrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket.

§15.2.4 Antall tillatte nye boenheter (inkludert fritidsbolig), samt type bebyggelse, står beskrevet i plankart til KPA for hvert avsatt område. Der slik beskrivelse mangler, er det ikke tillat med nye boenheter.

§15.2.5 Ved utbygging av 5 boenheter eller mer, er det krav om reguleringsplan.

§15.2.6 Det tillates ikke fradeling til boenheter som overstiger antall vist på plankart.

§15.2.7 Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:

- Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka jord i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.
- Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning enn 50 m, og nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30 m. Avstandskrav gjelder ikke våningshus/kårbolig.
- Andre søknadpliktige tiltak skal ikke plasseres nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30m.

- I områder avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter byggesøknad dersom ny bebyggelse:
    - ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter.
    - Ikke plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper, eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går frem av kart over slike områder hentet fra Naturbasen, datert 01.11.2019 eller senere.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for alminnelig ferdsel og friluftsliv.
- Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

§15.2.8 Kulturminnemyndigheten skal forelegges alle søknadpliktige tiltak til uttalelse før godkjenning gis, innenfor følgende områder:

- (4) LNF FB Daløya
- (6) LNF FB Gurvikdalen
- (7) LNF FB Fillingsneset
- (8) LNF B Bekken
- (10) LNF B4 Lunde/Lundåsen
- (11) LNF F Inntian
- (21) FB Mausund

§16 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE (*§11-7 NR.6 OG §11*)

§16.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr. 6*)

§16.1.1 Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6

eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, jf. PBL § 1-8.

§16.1.2 Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.

§16.1.3 Akvakulturvirksomhet kan tillates etter søknad. Ny oppdrettsvirksomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og det til enhver tid gjeldende regelverk.

§16.1.4 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§16.1.5 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.

§16.1.6 **V1 Husvika**

- Ved detaljregulering skal områdets formål detaljeres.
- Det tillates ikke fysiske inngrep.

Ved saksbehandling av oppdrettsvirksomhet skal høringsuttalelse fra fiskeri-interessene vektlegges.

§16.2 Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6)

§16.2.1 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.

§16.2.2 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.

§16.3 Farleder – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6)*

§16.3.1 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner.

§16.3.2 I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg, førtøyninger, kabler, eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel jfr. PBL § 11-11, pkt.6. Skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

All aktivitet og tiltak innenfor farleder skal avklares med kystverket, jf. havne- og farvannsloven § 27.
Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse. Kystverket kan innenfor disse områdene gjøre nødvendig vedlikehold, nyinstallasjoner mv som de ser som nødvendig for å trygge ferdselen på sjøen. Dette gjelder også framtidige farleder til nye havner i planområdet.

§16.4 Småbåthavner – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.4.1 Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.

§16.4.2 Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.

§16.4.3 I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplass pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige.

§16.4.4 Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

§16.4.5 Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

§16.4.6 Flytebrygger (marinaer) tillates etablert med vanntappekran. Det kan etableres maksimum én tappepost pr. 10 lm brygge/flytebrygge.

§16.4.7 Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.

Areal for småbåthavner kan både avsettes i vann og på land. Areal til småbåthavn på land kan innebære funksjoner som servicebygg, båtoppdrag, båtopplag, søppelhåndtering ol.

§16.4.8 SBH 13 Skagan småbåthavn

- Ved detaljregulering skal nærliggende trafo og sjøkabel hensyntas.
- Ved detljregulering bør det opparbeides for minimum 10 båtplasser.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold på land og i sjø utredes.
- Ved detaljregulering skal ny adkomst til hyttefeltet utredes.

Inntil ny adkomst til Skagan hyttefelt er etablert, bør tiltaket forbeholdes beboere i området og eiere av eksisterende hyttefelt.

§16.5 Fiske – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6)*

§16.5.1 I områder satt av til fiske tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

- Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.6 Friluftsområde – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.6.1 I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.

§16.6.2 I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.

§16.6.3 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal friluftsliv veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.7 Naturområde

§16.7.1 I områder satt av til naturområde tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi

§16.7.2 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.8.1 Innenfor disse områdene kan akvakulturanlegg tillates dersom sektormyndighetene gir sin tillatelse.

§16.9 FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.9.1 Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet. Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.

§16.9.2 Før søknad om tiltak skal sektormyndighetenes tillatelse innhentes. I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

I statlige fiskerihavner har fiskeriinteressene fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Fortrinnsrett for fiskeriinteresser gjelder både bruk av sjø- og landareal. Ved plassmangel har fiskere med fiskefartøy førsteprioritet, og tiltak kan bli krevd fjernet for å gi plass til fiskeflåten.

§16.10 NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.10.1 Ved etablering av akvakultur/tiltak i sjø, skal vassdrag med anadrome fiskeslag og/eller kvartærgeologisk verneverdi hensyntas.

§16.11 FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.11.1 I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.11.2 Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

§16.12 Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (*§11-7. Nr.6*)

§16.12.1 I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak.

§16.13 Vassdrag/ferskvann med byggeforbud

§16.13.1 Byggeforbudssone på 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg, gjelder for følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

§16.13.2 Byggeforbudssone på 50 m på bakgrunn av friluftsinteresser som fiske og bading gjelder for følgende ferskvann: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

§17 HENSYNSSONER (§ 11-8 BOKSTAV A-F, 12-6)

§17.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (*§11-8, bokstav f*)

§17.1.1 Innenfor disse områdene foreligger det godkjente reguleringsplaner.

§17.2 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a)

§17.2.1 Innenfor sikringssone nedslagsfelt drikkevann (drikkevannskilden m/nedslagsfelt) er det ikke tillatt med nye tiltak eller fradeling til tiltak av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten. Dette gjelder også for mindre tiltak.

§17.2.2 De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannverket.

§17.2.3 Etter brann, naturkatastrofer o. l. kan det gjenoppføres boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse i tilsvarende størrelse og omfang som tidligere.

§17.2.4 Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med riding, bading, oppsett av telt, bobil o.l., sportsstevner o.l., bruk av båt med drivstoffdrevet motor, installasjon av nedgravde oljetanker eller oppbevaring og

spredning av husdyrgjødsel. Områder som pr. i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 100 meter fra drikkevannskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samlekve eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevannskilden.

Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.
Vannverkseier inngår avtaler med tiltakshavere etter nærmere farevurdering. Dette gjelder både for eksisterende dyrehold, og eventuelle utvidelser/nye forhold.

§17.3 Faresone høyspenningsanlegg (*11-8, bokstav a*)

Ved nye tiltak eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (*nanoTesla*) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreduserende tiltak blir urimelig store.

Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht. Energiloven.

§17.4 Sone med særlig hensyn til militær virksomhet *(§11-8, bokstav a*) (h380)

§17.4.1 Hensynssone militær virksomhet, jf. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a). Det kan ikke tillates faste anlegg eller installasjoner i sjø, med mindre det er fremforhandlet enighet om dette mellom

Forsvarsbygg og kommunen. Med faste anlegg eller installasjoner i sjø menes akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner og lignende som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.

§17.5 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (*§11-8, bokstav c*)

§17.5.1 Ny bebyggelse skal ha en form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres. Innenfor sonen skal det blant annet tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse på tiltaket. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og skal ta hensyn til blant annet silhuettvirkning og terrengtilpasning

§17.5.2 Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke

reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

§17.5.3 Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt. 6 og 7, 11-11 pkt. 1 og 2). Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 100m fra registrert kulturminne, jf. kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).

§17.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø *(§11-8, bokstav c)* KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort

§17.6.1 Generelt

- I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Eksisterende hus, naust og uthus bør holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse og volum. Bruk, ankomst og tekniske løsninger bør underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
- Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming.
- Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes. Søknader oversendes Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier.

§17.6.2 Halten

- Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (*fylkeskommunen*) til uttalelse. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet (*gjelder bygg oppført før 1900*).
- Ved søknadpliktige tiltak på Halten skal bebyggelseskart fra 1994 legges til grunn for plassering av tiltak. Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse (*fylkeskommunen*).
- Nye enheter må legges innenfor de grenser satt av område (22) LNF F på henholdsvis Husøya, Purkhauet, Rorsøya og Fuglholmen. Det er ikke åpnet for oppføring av mer enn 10 nye enheter til sammen på Halten i planen.

Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Søknader oversendes også Statsforvalteren *for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier I sonene skal de oppgitte hensyn være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.*

§17.6.3 Stabben fort

- Det må ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på landskap eller krigsminner. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) til uttalelse.

Metallsøk innenfor områdene skal avklares med kulturminnemyndighetene.

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, lS_Inntian, LS_Vågøya

§17.7.1 Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (*§11-8, bokstav c*) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian

§17.8.1 Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Det er derfor et overordna mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Tiltak som kan ha negativ påvirkning på naturverdiene er ikke tillatt. Uttalelsene til konkrete tiltak må innhentes fra Statsforvalteren. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv og ferdsel.

§17.8.2 Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak. Innenfor dette området bør ikke taretråling tillates.

§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk *(§11-8, bokstav d*)

§17.9.1 Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§17.9.2 Heia husmannsplass, Vingleia fyr, Halten fyrstasjon, Slettringen fyrstasjon, Sula fyrstasjon er fredet ved vedtak etter kulturminneloven

og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

§17.9.3 Titran kapell og Sør- Frøya kirkested er listeførte og av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

§17.9.4 All bygging nærmere de listeførte kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i de listeførte kirkenes nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

§17.9.5 Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i noen av de listeførte kirkene skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til de listeførte kirkene, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

§17.9.6 Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde: Statsforvalteren_har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.

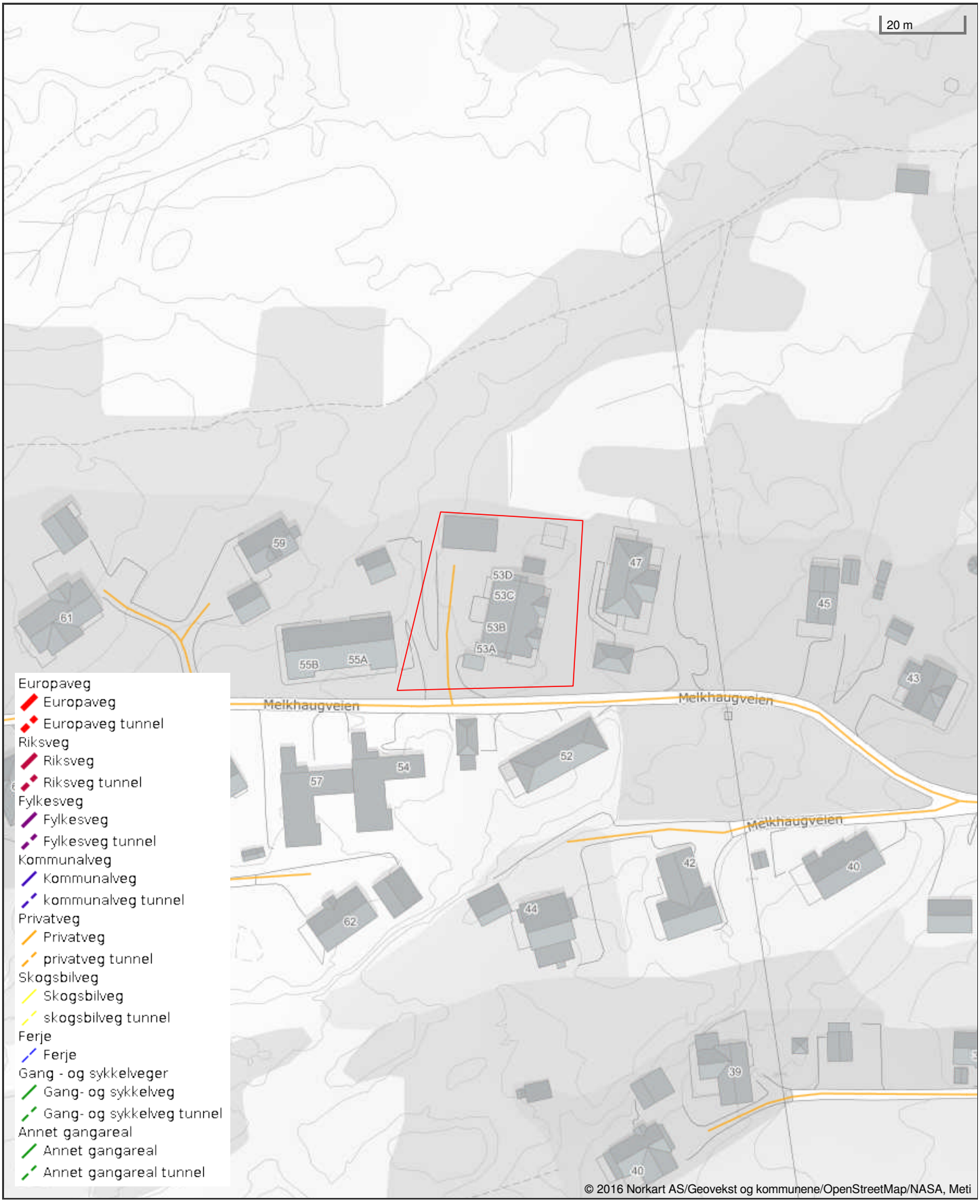
§17.9.7 For Stormyra naturreservat og Vassholmen naturreservat henvises det til enhver tids gjeldende verneforskrift.

§18 BESTEMMELSESOMRÅDE (§11-9)

§18.1 #1 FoU-areal i sjø

§18.1.1 Før etablering av tiltak skal det foretas en vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.

Vegstatuskart for eiendom 5014 - 23/59//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

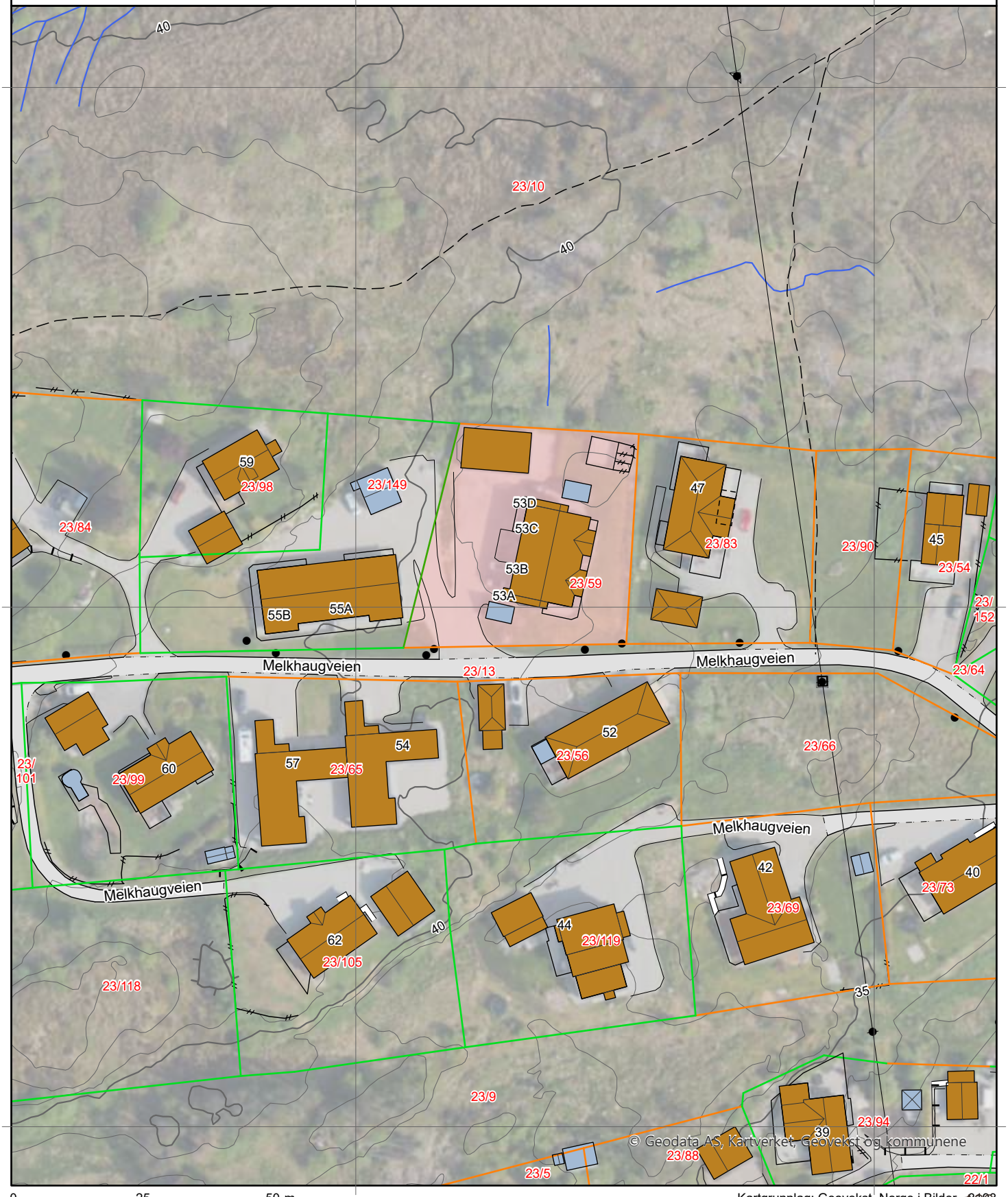
Kommune: 5014 Frøya
Eiendom: 5014/23/59/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.5.2026



0 25 50 m

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

ambita

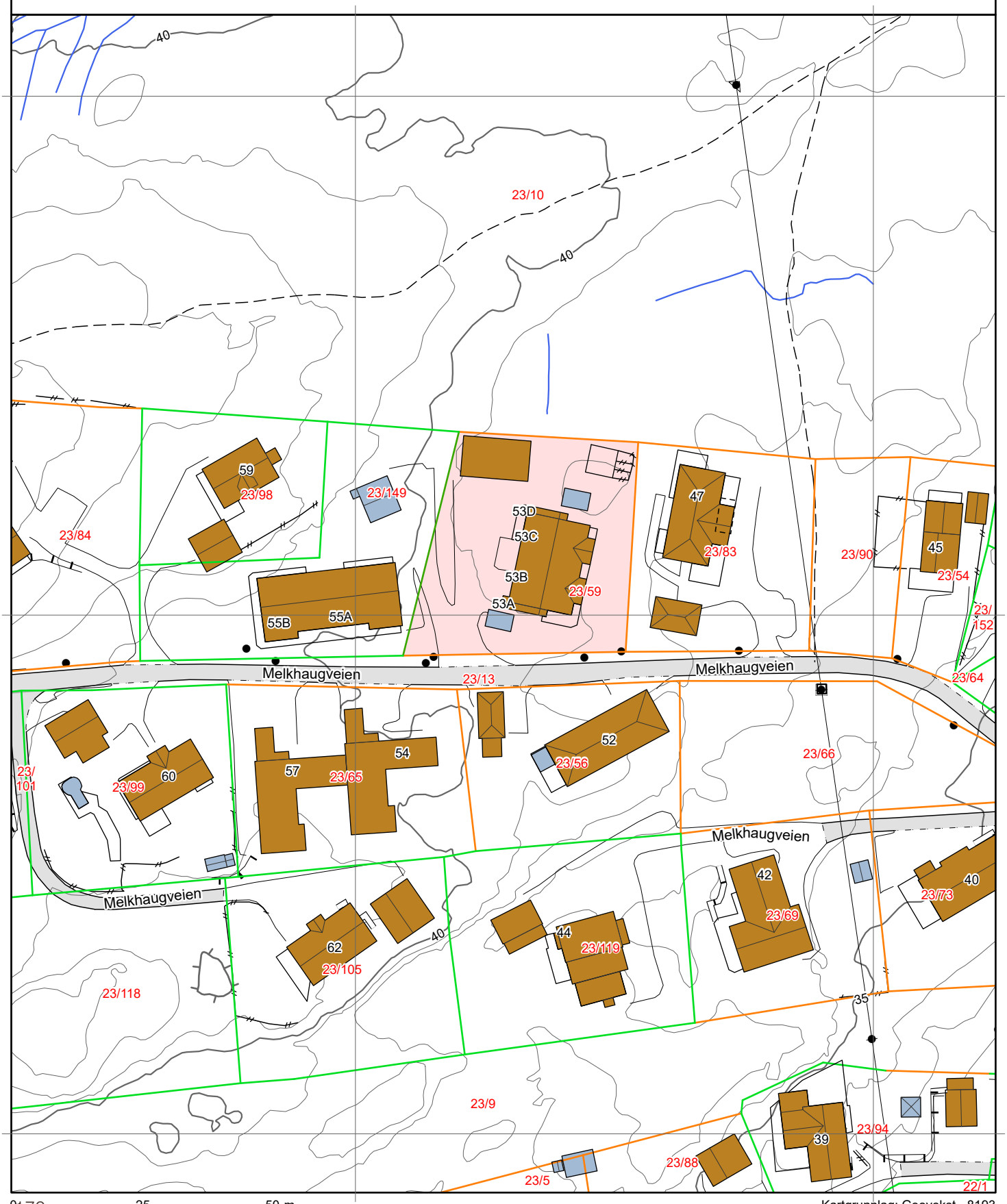
Kommune: 5014 Frøya
Eiendom: 5014/23/59/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.5.2026



0 1 7 0 25 50 m

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

Tegnforklaring



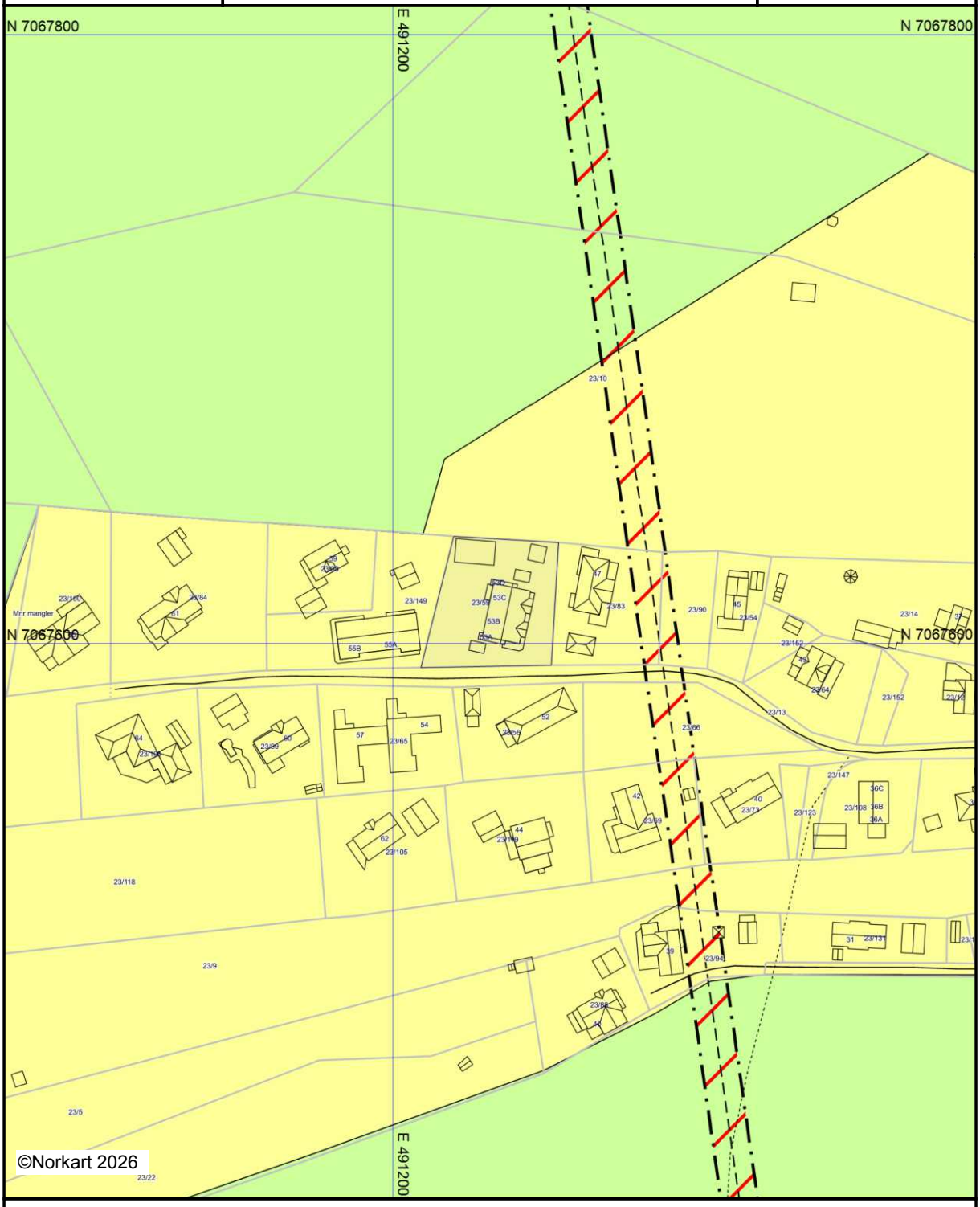
Frøya kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/59/0/4
Adresse: Melkhaugveien 53A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

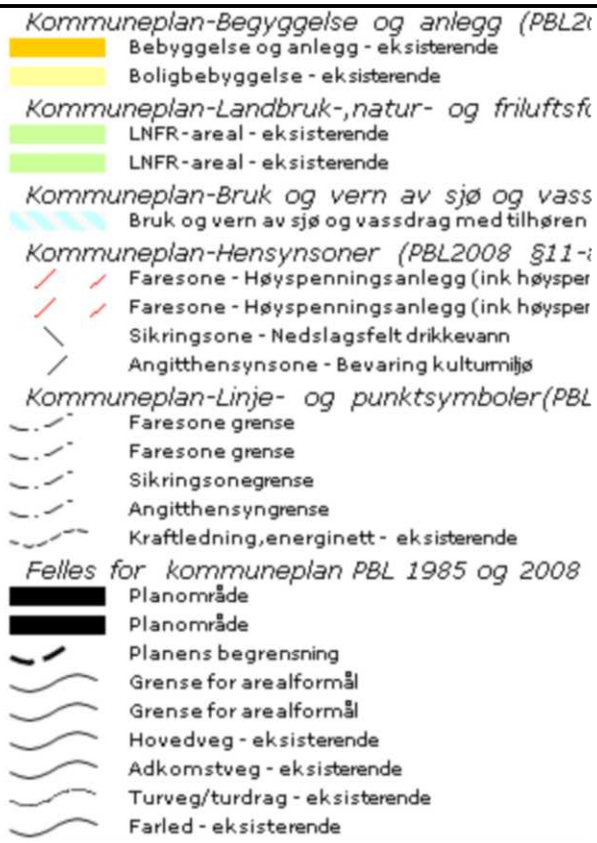
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Frøya kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 23/59/0/4
Adresse: Melkhaugveien 53A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Frøya kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/59/0/4
Adresse: Melkhaugveien 53A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Skatteetaten

Dato
06.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ADVOKATFIRMAET YRJAR AS
Postboks 2
7129 BREKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 5014 FRØYA

Gnr 23 Bnr 59 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Melkhaugveien 53A, 7260 SISTRANDA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 544 543
Som sekundærbolig:	kr 2 178 173

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Navn:
Tlf. privat:
Mobil:
Arbeid:

Gir herved et bindende bud stort kr + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysingsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

_____
(gjenta budets størrelse med bokstaver)

For eiendommen
_____

Eventuelle forbehold:
_____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen dersom odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Møller & Partners.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den
(minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere […] uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26:
Ja *Nei*

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigedom ikke gjelder ved tvangssalg.
Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Møller & Partners til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån kr:
Navn på långiver:
Kontaktperson:
Tlf.:
Referanse:

Egenkapital kr:

Egenkapitalen består av:
Disponibelt kontantbeløp kr:
Annet kr:

Sted og dato

Budgiver:

(sign)_____

(sign)_____

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.

- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

ASK KYSTEN

Kontakt oss
https://www.yrjar.no/eiendomsmegling