



Oppdragsnummer: 114062



Seløy

Leilighet med andel av kai, båtplass og parkeringsplass -
beliggenhet i verdens vakreste skjærgård!

Adresse: Ormsøyveien 10

Eiendomstype: Ved Sjøen

Prisantydning: 1.450.000,- + omk. ca. 2,6 %

Mo i Rana - tlf: 75 14 30 00 - www.hsb-eiendom.no



eiendomsmegleren
helgeland

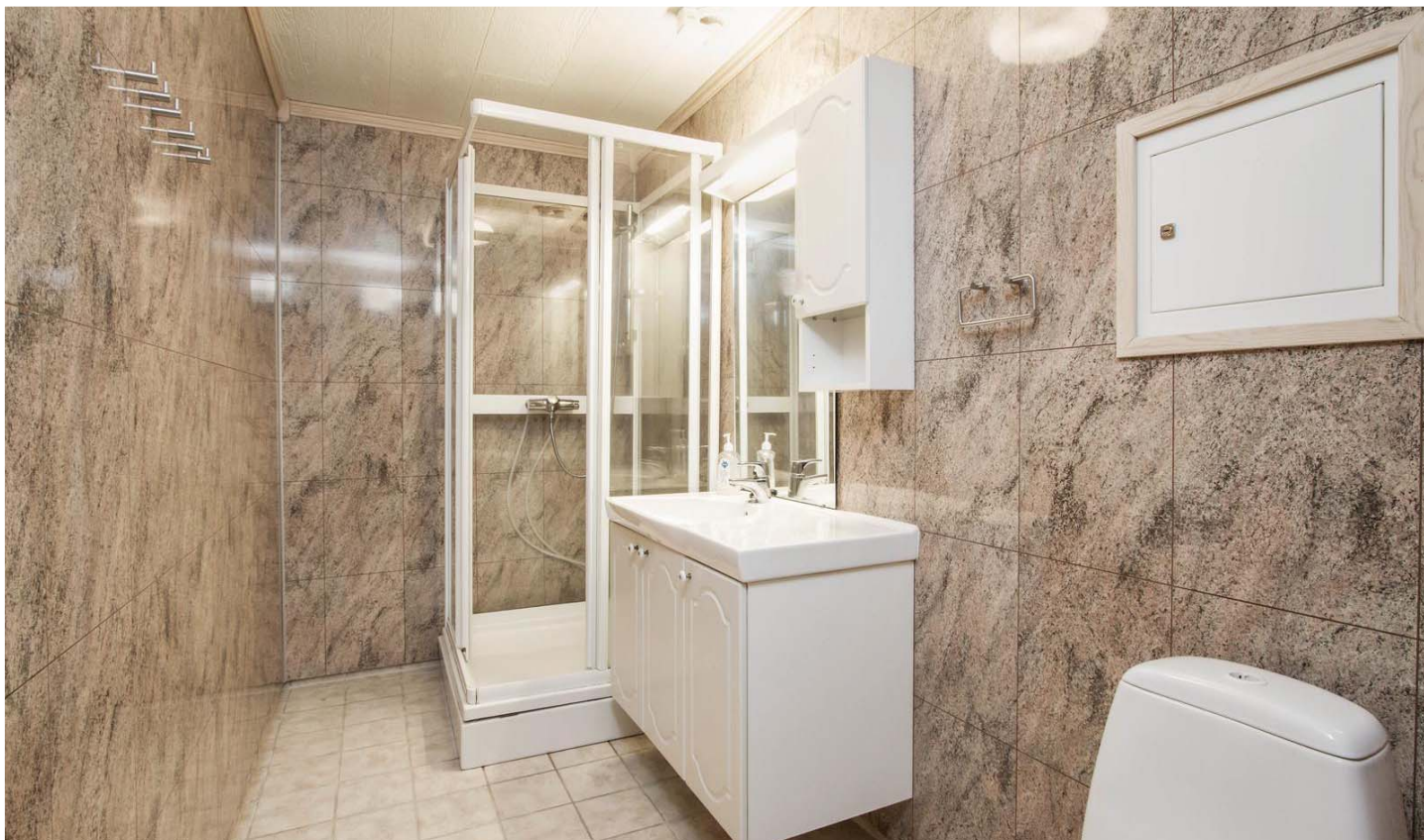




Bilde fra kjøkken og stue – mange vinduer og godt lys inn i oppholdsrommet



Stue med mye vinduer og utgang til terrasse/brygge



Bilde fra bad



Bilde fra ett av soverommene



Bilde fra leilighetens terrasseandel – inngangsdør på andre siden av den utbygde delen



Utsikt mot de syv søstre

Nøkkelinformasjon til salgsoppgave 114062
Ormsøyveien 10, 8850 HERØY – snr. 2



Prisantydning	Kr.1.450.000,-
Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: - Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, grunnlag kr.1.450.000,- - kr. 36.250,- - Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 525,- - Tinglysingsgebyr pr pantedokument, kr 525,- - Pantattest, kr. 404,- Totale omkostninger: Kr. 37.704,-.
Kommunale avgifter	Ikke fastsatt.
Renovasjon	Ikke fastsatt.
BRA/P-ROM	BRA: 59 m ² P-Rom: 59 m ²
Antall soverom	2
Boligtype/ Eierform	Ved Sjøen – seksjonert leilighet i flermannsbolig.
Byggeår	Opprinnelig byggeår 1988 – dog er det kun mindre bygningsdeler fra den tiden. I 2007 ble bygget totalrestaurert og renoveret.
Etasje	1.etasje
Energimerke	(under utarbeidelse.)
Garasje/parkering (JA/NEI – Eie/leie)	Parkeringsplass – tilknyttet via erklæring om adkomstrett og rett til parkeringsplass.
Tomt – (eiet/festet)	Andel av eiertomt 660 m ²

Leilighet i flermannsbygg – Seløy brygge

DATO	27.03.2015.
ADRESSE	Ormsøyveien 10, 8850 HERØY.
TYPE EIENDOM	Ved Sjøen.
EIENDOMSBENEVNELSE	Gnr. 6, bnr. 167, snr. 2 i Herøy kommune – under fradeling.
EIER/SELGER	Seløy Kystferie AS v/Trond Harald Olsen.
BELIGGENHET	Seløy Brygge ligger på Seløy - en del av øygruppen i Herøy kommune. Du kommer til Seløy via ferge enten fra Sandnessjøen til Dønna; deretter ca. 20 minutters biltur til Seløy. Eller vika ferge fra Søvik - ca. 1 mil utenfor Sandnessjøen - til Herøy. Ca. 10 minutters biltur fra Herøy til Seløy.
TOMTEN	Gruset fellesareal/gangvei til tomten, forøvrig brygge/kai rundt boligen. Tomtetype: Eiertomt. Tomtestørrelse: ca. 660 m ²
REGULERINGSPLANER	Området er regulert til næringsformål – det er under behandling søknad om bruksendring fra næring til fritidsbruk. Reguleringsplan innhentes av megler.

Opplysninger om leiligheten/bygget

BYGGEÅR/PÅBYGG ETC	1988 – totalrenovert/restaurert i 2007.
BYGGEMÅTE	Bygningen er oppført på støpt plate på kai med ringmur. Bindingsverk med utvendig bordkledning. Tak tekket med A-tak. Isolasjon i vegger 20 og 25 cm isolasjon; i gulv og tak 20 cm. Vinduer med 2-lags energiglass.
AREAL	BTA: 68 m² P-Rom: 59 m² BRA: 59 m² Arealoppmåling er foretatt av takstmann, og oppgitte areal er ikke kontrollmålt av megler. Retningslinjer for arealmåling er basert på Norsk Standard 3490, og er nærmere beskrevet i vedlagte takstrapport. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P-rom) og sekundære rom (S-rom), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

INNHold	Leilighet i 1.etg. og over ett plan - inneholder: Gang, stue og kjøkken, bad og 2 soverom. Av fellesareal disponeres i fellesskap: Egen inngang til areal med teknisk bod, vaskerom, badstue og baderom.
STANDARD	Leiligheten er en del av et boligbygg som består av 4 leiligheter. Leilighetene er oppført i et opprinnelig bygg fra 1988; imidlertid er det så og si ingenting av eldre standard - oppføring iht. standard fra 2007. Dvs. god og normal standard på materialbruk og oppførelseskvalitet. Bygget tilfredsstiller normal, god standard mht. vann, varme og sanitær. Innvendig standard med ferdigmalte plater på veggene. Hvite takplater i tak. Bad har høyglans våtromsplater på veggene og fliser på gulv. Øvrige gulv med laminatparkett.
UTSTYR	Kjøkken: Innredning fra Marbodal, kremhvitt farge. Bad: Dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og wc. Fellesareal med badstue med dusjrom, fullt utstyrt vaskerom, 3 boder.
DIVERSE	Seløy er en del av det som gjerne kalles for verdens vakreste skjærgård; Helgelandskysten. Seløy, Herøy og Dønna har fantastiske muligheter både til havs og i fjell og innland. Her kan du velge og vrake i båtturer, padling, sykkel og fjelltur! Fra Seløy er det rett ut i storhavet - faktisk er du plassert midt i vårt fantastiske øyrike med hav og natur som din nærmeste nabo! Seløy Kystferie er et nytt og flott opparbeidet anlegg på Seløy som er en stor eiendom som har bygd opp et miljø med leiligheter, restaurant/pub, fellesanlegg og kaianlegg. Du har direkte adgang til hav og sjø; egen båtplass i fellesanlegg. Idylliske omgivelser og ikke minst utsikt fra kaia; utenom den flotte skjærgården med holmer og skjær ser du bl.a. Sandnessjøens nydelige fjellkjede; Syv Søstre, Dønnamannen, Øksningen, Sleneset, Lovund, Træna. Denne leiligheten - leilighet nr. 2 - er en midtleilighet på ett plan med utbygd stuedel med mye vindusflater. Dette er den største leiligheten av de på ett plan. Ellers er jo plasseringen av bygget helt ytterst på tomten med felles kai på ca. 250 m, og opparbeidede egne uteplasser og felles areal. Leilighetene er en del av Seløy Kystferies anlegg, og på grunn av andre, spennende utbyggingsplaner blir dette området nå omdisponert og privatisert. Eiere har planer om å omdisponere Pelles Pub til privatbolig. Videre vil de to oppførte hyttene også sannsynligvis solgt som fritidsbolig. Anlegget fremstår i dag som et flott og veldrevet anlegg - med den praktiske løsningen som er laget mellom byggene/eiendommen er det bare gode muligheter for nye eiere-/sameiere.

DIVERSE

Leilighetene/bygget er oppført i tradisjonell stil, men er moderne når det gjelder standard, materialvalg og utforming. Man legger merke til at det er utført godt arbeide på alle bygninger på anlegget, og alle bygg er godt tilpasset både tomtene og den øvrige bebyggelse.

Leilighetsbygget er seksjonert, og bygget blir et eierseksjonssameie; dvs. at hver enkelt får rett til bruk av en bestemt ideell andel av den felles eiendommen. En seksjonert del i et sameie må ta hensyn til øvrige sameiere og det er felles råderett og ansvar for fellesarealer.

Det er utarbeidet rettigheter i forbindelse med adkomstvei og parkeringsrettigheter til sameiet på angjeldende eiendommer. Videre er det utarbeidet vedtekter og ordensregler for sameiet. Det blir opp til de endelige eierne å fastsette endelige vedtekter og ordensregler.

Leilighetene har ikke vært bebodd av eier. Selger er en juridisk enhet.

Forbehold for salget; Selger forutsetter at søknad om bruksendring fra næring til fritid innvilges av Herøy kommune. Endelig overtagelse og handel kan ikke gjennomføres før søknaden er godkjent.

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9. Bestemmelsen her innebærer at avhendingslovens regler om når eiendommen har mangler, fravikes til ugunst for kjøper.

Kjøper gjøres i den anledning spesielt oppmerksom på at selgers ansvar med dette begrenses for eventuelle mindre feil og mangler. Likeså må ikke åpenbare/synlige feil og mangler være anmerket i takst eller salgsoppgave.

Imidlertid bestemmer avhendingslovens § 3-9 at en eiendom likevel har mangler selv om den er avhendet med forbehold som "selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse" eller lignende annet forbehold, i følgende tre situasjoner:

- Dersom selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jfr. avhendingslovens § 3-8, eller
- dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Megler anbefaler interessenter til å befare eiendommen godt, og gjerne sammen med sakkyndig. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger, takst og meglers egne undersøkelser.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm, varmekabler på bad.

Diverse

GARASJE	Sameiet disponerer 4 bilparkeringsplasser, hvorav leilighetene disponerer hver sin. I tillegg vil det bli gjesteparkering/ekstraplasser. Det er avsatt egen båt plass til hver leilighet. Når alle 4 leiligheter er solgt, skal det bygges en ny sammenhengende flytekai, med 3 m bredde og 36 m lengde. Båt plass med lengde 9 m for hver enhet. Det bygges også egen gangvei ned fra felles hovedkai, slik at beboere har uhindret adgang til sine båt plass.
LIGNINGSVERDI	Ikke fastsatt; normalt og i andre lignende tilfeller har ligningsverdi blitt fastsatt til 30 % av kostpris.
VANN/KLOAKK	Vann: Offentlig tilknyttet. Kloakk: Felles septiktank for bygget (dvs. alle 4 leiligheter).
KOMMUNALE – OG RENOVASJONSAVG	Ikke fastsatt. Renovasjonsavgift iht. gjeldende satser. Tømming av septiktank på fritidseiendommer ca. hvert 5. år – anslagsvis kr. 2.000,- pr. seksjon pr. tømming.
FERDIGATTEST	Ferdigattest er under søknad/behandling.
HUSLEIEN/ FELLESUTGIFTER	Det er ikke fastsatt fellesutgifter – det nye sameiet vil få avgjøre nivået og ønsket om fellesutgifter.
STRØMFORBRUK	Samlet strømforbruk for alle 4 leilighetene; oppvarmet året rundt – i snitt ca. kr. 750,-/800. pr. mnd. pr. leilighet.
TINGLYSTE HEFTELSER	Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen: - Seksjoneringsbegjæring - Rettighet for sameiet – parkeringsplass og adkomstrett
ANDRE OPPLYSNINGER	Leiligheten selges fullt møblert med salong, spisebord og stoler, senger, dekketøy m.m. Første bud skal alltid innleveres skriftlig og eventuelle økninger skal også bekreftes skriftlig, enten via E-post, SMS eller lignende. Alle budgivere må fremlegge legitimasjon ved første budinngivelse. Se vedlagte Forbrukerinformasjon om budgiving for fullstendig budregler. Interessenter bes ta kontakt med megler for kopi av nødvendige dokumenter, så som: takst, tegninger, målebrev, reguleringsplan ol.

ENERGIMERKING Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1.7.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A – G. Det er selgers/utleiers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Eiendommen er klassifisert i gruppe (under utarbeidelse). Det gjøres oppmerksom på at det er benyttet byggeår 2007, da det kun er lite av opprinnelig bygningsmasse som er brukt/er igjen i bygget. Kopi av Energisertifikat kan fås hos megler.

OVERTAGELSE Etter avtale.

ANSVARLIG MEGLER Faglig leder Mona Kristiansen. (a:) 75 14 30 02 (m:) 91 57 55 57

Prisantydning kr. 1.450.000,- / bud ønskes

TAKST/LÅNETAKST Kr. 1.870.000,- / kr. 1.589.500,-.

TAKST AVHOLDT AV Sandnessjøen Takst og Byggekontroll Gøran Sørnes, 29.11.14.

Faste opplysninger

TOTALPRIS MED	1. Prisantydning	1.450.000 ,-
OMKOSTNINGER	2. Dokumentavgift til staten	36.250 ,-
	3. Tinglysninggebyr skjøte	525 ,-
	4. Tinglysing av pantobligasjon	525 ,-
	5. Gebyr panteattest	404 ,-
	Sum	1.487.704 ,-

MEGLERS VEDERLAG Tilrettelegging kr. 20.000,- inkl. mva. Avtalt meglerprovisjon 35.000,- inkl. mva. (gjelder selger/oppdragsgiver).

BESIKTIGELSE Etter avtale med vårt kontor eller selger: Trond Olsen – 993 40 557.

FAGLIG LEDER Mona Kristiansen og Elin Langfjell Møgster.
Eiendomsmeglere MNEF

INTERNETTADRESSE www.hsb-eiendom.no
På vår internettside finner du flere bilder av denne boligen.

VEDLEGG Til denne salgsoppgaven vedlegges:
- Takstrapport
- Kart over området med reguleringsbestemmelser
- Seksjoneringsbegjæring med vedtekter

PLIKTIGE OPPLYSNINGER Erklæring om adkomstrett og rett til parkeringsplass
Følgende opplysninger skal gis til kjøper før avsluttet handel, jfr. lov om Eiendomsmegling:
1. Registerbetegnelse og adresse. 2. Eierforhold. 3. Heftelser.
4. Tilliggende rettigheter. 5. Grunnareal. 6. Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte. 7. Ligningsverdi og offentlige avgifter.
Forholdet til endelig offentlige planer og til konsesjonslovgivningen.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Betegnelse: Fritidsbolig
Adresse: Seløy, 8850 HERØY



MARKEDSVERRDI (normal salgsverdi):

KR. 1 870 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 589 500

Fritidsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): 59 m² AREAL, P-ROM: 59 m²

Utskriftsdato: 17.02.2015 Oppdrag nr: 1041
Dato befaring: 29.11.2014

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58
Organisasjonsnr: 912 166 473

Sertifisert takstmann:

Gøran Sørnes
Telefon: 480 89 058
E-post: goran@sandnessjoentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Adresse: Seløy, 8850 HERØY

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58



Takstmannens rolle

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

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Egne forutsetninger

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi(markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter best skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmelen er kontrollert utfra "Eiendomsdata". Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner tilsier det. Takstobjektet kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Bergninger av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter, herunder boligens forholdsmessige andel av bygningsmassen.

Takstmannen viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig jmf. Avhendingsloven § 3. 10,2 ledd. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder.

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Adresse: Seløy, 8850 HERØY

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 870 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 589 500

Markedsvurdering
Markedet for salg av fritidsboliger på Seløy og Herøy er fortiden bra. Eiendommens beliggenhet og standard skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.
Eiendommen ligger på Seløy i Herøy Kommune, i naturskjønne omgivelser, med mulighet for båtturer i skjærgården, samt turer i fjell og innland, på både Herøy og Dønna, kun få minutter unna.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Seløy Kystferie AS/ V Trond Olsen
Takstmann:	Gøran Sørnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.11.2014. - Gøran Sørnes. Takstmann og byggekontrollør. Tlf. 480 89 058

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Seløy i Herøy kommune. Nært til dagligvarebutikk, kafe og idrettsbane.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med kaianlegg, flytebrygger som går langs med kaianlegget og det er store fellesarealer, samt parkeringsplasser i Vest av tomten.
Adkomstvei:	Adkomsten til eiendommen er fra fylkesvei 165 som for øvrig er asfaltert.
Tilknytning vann:	Kommunalt tilknytning til vann.
Tilknytning avløp:	Kommunalt tilknytning til avløp.
Andre forhold:	Ved et eventuelt salg av eiendommen vil boligen få eget seksjonsnummer.
Servitutter:	Der fins ingen kjente servitutter ved denne eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1818 HERØY (N.) Gnr: 6 Bnr: 169
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 345 m² Arealkilde: Arealer hentet fra eiendomsbase
Hjemmelshaver:	Trond Olsen
Adresse:	Seløy, 8850 HERØY

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Adresse: Seløy, 8850 HERØY

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58



Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 2007 Kilde: Info gitt av kunde

Anvendelse: Bolig

Kommentar

Vedlikehold:	Boligen er godt vedlikeholdt.
Standard:	Boligen holder en standard opp i mot byggeåret.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	68	59	59		
Sum bygning:	68	59	59	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, 2 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Fritidsbolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 2007. Boligen holder en god standard og har en unik beliggenhet.
Utvendig:	Fundamentering: - Boligen har felles fundamentering med resten av bygget som igjen er fundamentert på peler på fjell. Yttervegger: - Yttervegger er av isolert bindingsverk med vindtettplater og luftet stående tømmermannskledning. Takkonstruksjon og taktekke: - Takkonstruksjonen er et sal tak som har taktekke av profilerte takplater i stål som ligger på lufterekte av trevirke. Undertaket av taktroplater. Takrenner og nedløp: - Takrenner og nedløp er av stål Vindu og dører - Vinduer er av 2-lags isolert glass som er behandlet med overflatebehandling(malt) og med utenpå liggende sprosser. - isolert balkongdør med 2-lags isolerglass i trerammer. - Isolert ytterdør av tre med 2-lags isolertglass i trerammer Altan : - Boligen har en altan vendt i mot Sør Vest.

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Adresse: Seløy, 8850 HERØY

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58



	Drenering: - Bygningen ligger på drenerende masser og overflatevannet blir ført på terreng.
Innvendig:	Himling: - malte huntonitt plater Veggflater: - Malte Mdf-plater Gulvflater: - Laminat Kjøkken: Har profilerte fronter med over og underskap med hyller. Laminert benkeplate. Det er oppvaskumme i stål det er montert en avtrekksvifte over kjøkkenkomfyr. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, platetopp og steikovn. Bad/Wc: Har baderomsplater med flismønster på veggoverflater, flis på gulv med innlagt el-varmekabler, badet har 1stk vaskeservant med speilhylle montert over servanten , 1stk. dusjkabinett med skyvedører og 1stk gulvmontert vannklosett. Oppvarming av boligen: - Panelovner -El-varmekabler
Tekniske installasjoner:	El-skap med automatsikringer, el-anlegget er et skjult anlegg. For øvrig er ikke det elektriske anlegget kontrollert da dette skal utføres av en autorisert el-takstmann eller el-installatør som er godkjent for slike oppdrag.

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 169
Kommune: 1818 HERØY (N.) KOMMUNE
Adresse: Seløy, 8850 HERØY

Helgeland Takst Gøran Sørnes
Dokmoveien 1, 8800 SANDNESSJØEN
Telefon: 48 08 90 58



Beregninger

Årlige kostnader	
Eiendomsskatt	
Forsikring	
Kommunale avgifter	
Vedlikeholdskostnader	

Teknisk verdi bygninger			
Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 848 308	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 90 000	
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	1 758 308	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 758 308	

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.	
Tomteverdi:	Kr. 220 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 978 308

SANDNESSJØEN, 17.02.2015

Gøran Sørnes
Takstmann og byggekontrollør.
Telefon: 480 89 058

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent Eiendomsmeqleren Helgeland AS	
Adresse Postboks 1276	
Postnr. 8602	Poststed Mo i rana
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 979158580	Ref.nr. 114061

Plass for tinglyingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1818	Herøy	6	169		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 21055742313	Navn Trond Harald Olsen	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				4		= nevner:		4											

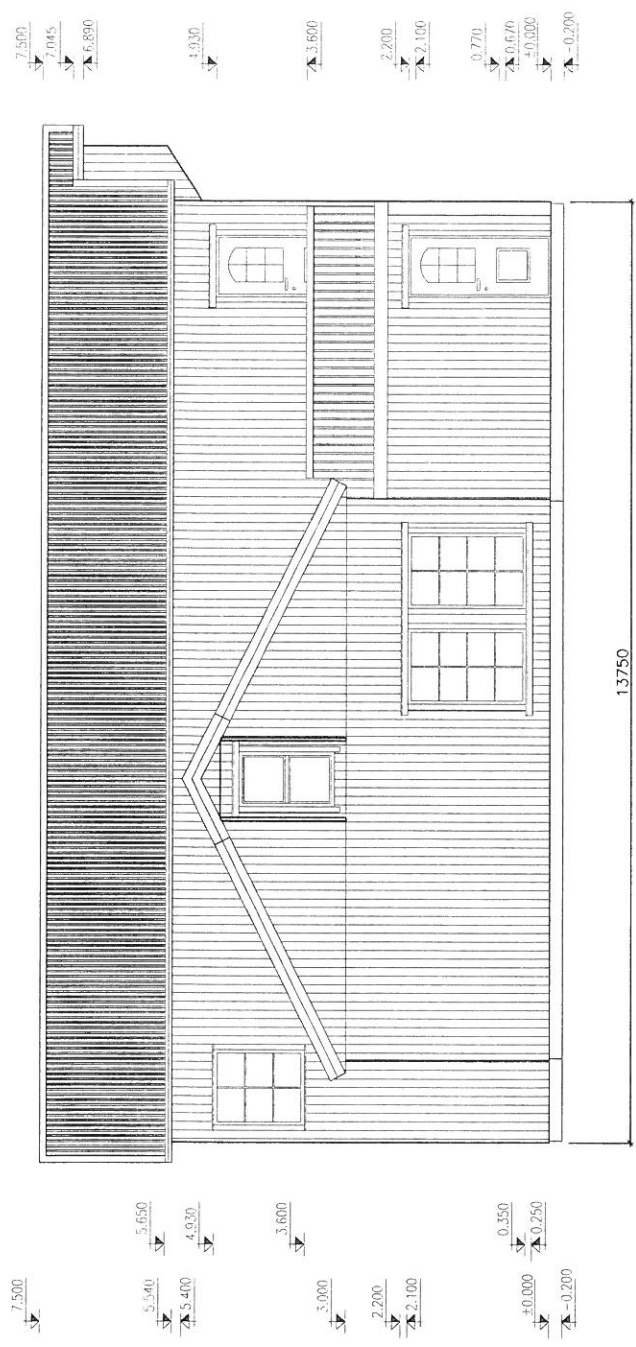
4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 27.11.14	Utstederens underskrift
------------------	-------------------------

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☒ boligseksjonen er en fritidsbolig eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Seløy, 27.11.14	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)



Tellija		Objekt	
Trond Olsen		LEILIGHETSBYGG	
Joonise nimetus		Joonise tähis	
PLAN OG SNITT		nr.3	
KV BYGGSERVICE AS	Projekteeris	Staadium	
	Valdis		
	Kontrollis	Mõõtkava 1:50	



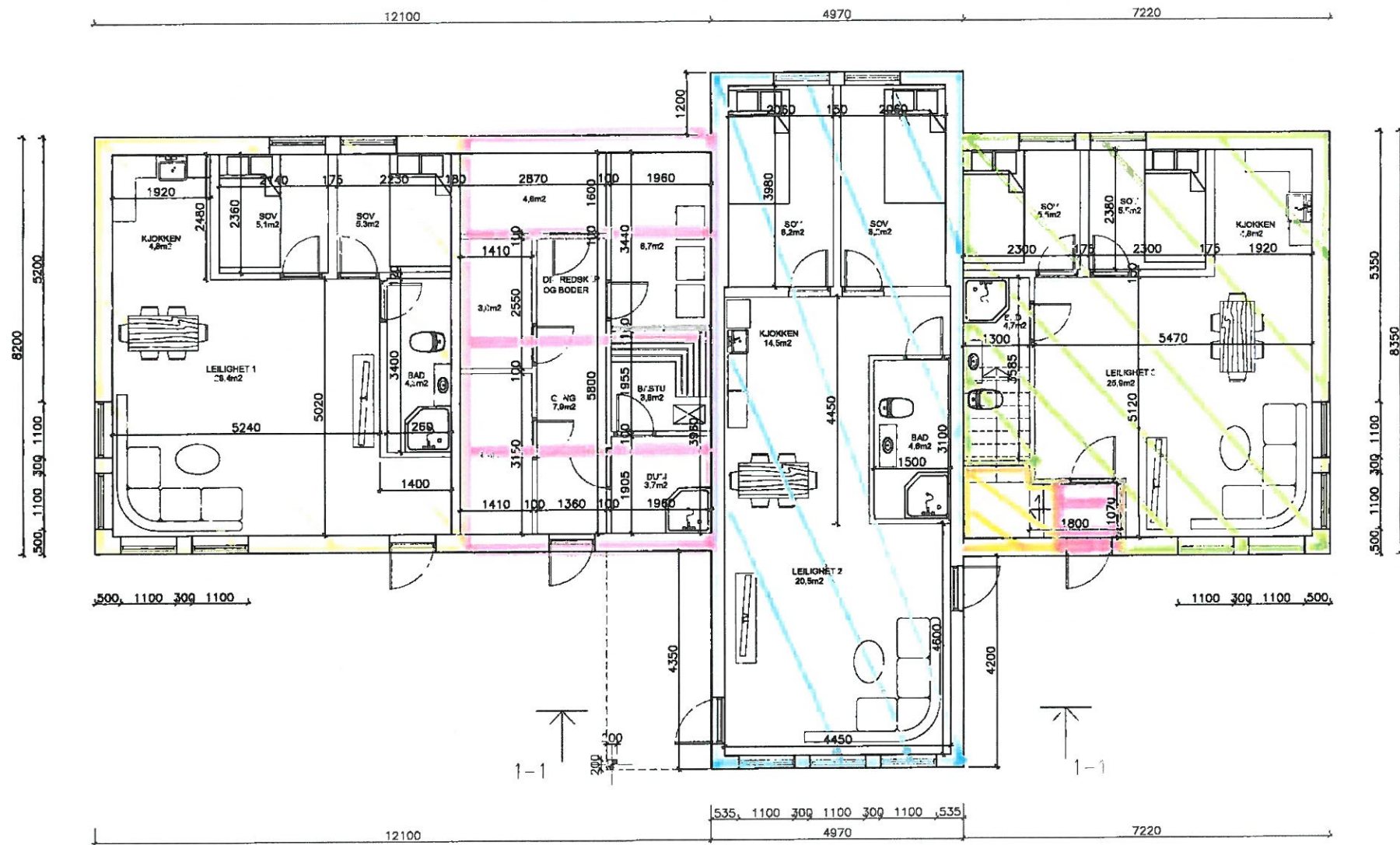
Tellija		Objekt	
Trond Olsen		LEILIGHETSBYGG	
Jonas niretus		Jonas tbs	
PLAN OG SNITT		nr 5	
KV BYGGSERVICE		Stadium	
AS		Målskala	
		1:50	
		Prosjektør	
		Valdis	
		Kontroll	

SNR 1

FELLES

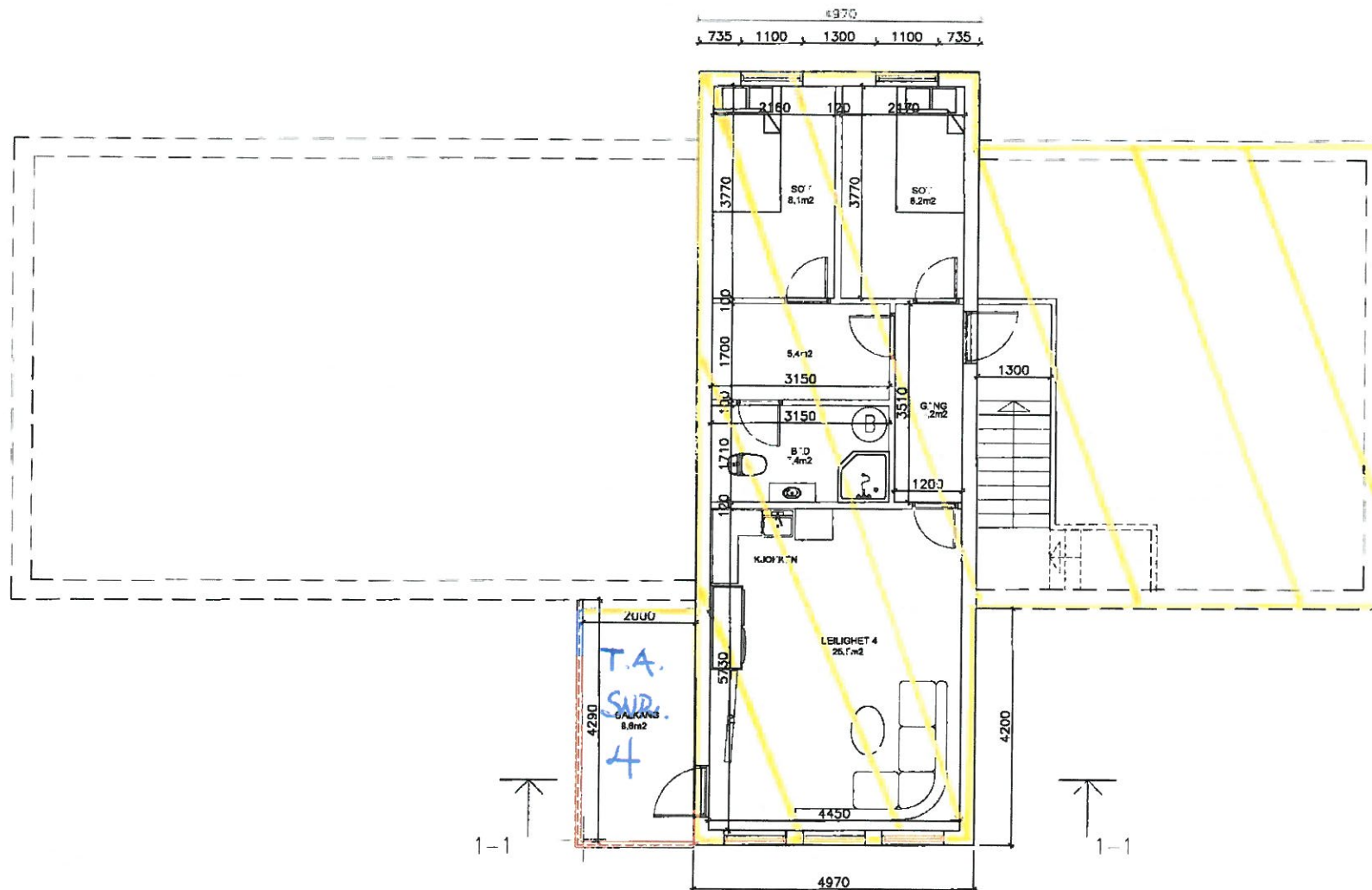
SNR 2

SNR 3



Tilbyr Trond Olsen		Objekt LEILIGHETSBYGG	
Jornale nr.1 PLAN OG SNITT		Jornale side nr.1	
KV BYGGSERVICE AS	Prosjektør Voldis	Stadium	Målestokk 1:50
	Kontroll		

Snr 4



Tallfølje Trond Olsen		Objekt LEILIGHETSBYGG	
Jorntee nimeba PLAN OG SNITT		Jorntee 1211 nr.2	
KV BYGGSERVICE AS	Projektoerte Voldis	Stadium	Måttave 1:50
	Kontrollte		

VEDTEKTER

FOR

Seløy Brygge

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, jfr. seksjoneringsbegjæring datert 27.11.14

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seløy Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 boligseksjoner som er regulert til fritidsbruk på gnr.6, bnr. 69 i Herøy kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Det er tinglyst rettighet til totalt 4 parkeringsplasser – 1 til hver av de 4 leilighetene - på eiendommen gnr. 6, bnr. 214 i Herøy til denne eiendommen; dvs. gnr. 6, bnr. 169, snr. 1 tom 4. Rettighetene er avtalt iht. erklæring med tegning tinglyst I tegning er det inntegnet den enkeltes plass iht. seksjonsnummer.

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres kun ved enstemmighet fra samtlige seksjonseiere.

Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv – og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av snr. 3 og 4:

- Kostnader til drift og vedlikehold av felles gang til snr. 3 og 4.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 1 annet styremedlem med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder, styremedlem og varamedlem er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1)

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. Eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra fritidsformål til annet formål,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.



Trond Olsen
Seløyveien 572
8850 Herøy

Vår ref.
15/269-3/JIV

Arkivkode
GBNR 6/169

Deres ref

Dato.
19.03.2015

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr 35/15 etter delegert myndighet fra Formannskap.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §20-1, bokstav m) gis det tillatelse til fradeling av parsell på ca. 660 m² fra eiendommen GBNR 6/169 iht. søknad datert 16.03.2015 og innkommet Herøy kommune den 19.03.2015. Parsellen skal benyttes til fritidsbolig med opptil 4 boenheter. Det forutsettes at rettigheter for veg, parkering, fremføring av vann, va, elektrisitet, fiber etc. sikres ved oppmålingsforretningen og tinglyses.

Med hjemmel i vegloven §§ 41 og 43 gis det tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg for fritidsbolig med opptil 4 boenheter.

Byggearbeider av enhver art, herunder vesentlig terrenginngrep og anlegg av veg, avløpsanlegg osv., må ikke igangsettes før søknad om dette er innsendt til og innvilget av kommunen.

Det vises forøvrig til at arealplan med plan id KP503-2012 kan stille ytterligere krav til eventuelle byggesøknader.

Det presiseres at bygning som i dag er næringsbygg på parsell som her fradeles ikke kan tas i bruk som fritidsbolig før et eget vedtak om bruksendring av bygningen foreligger.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra mottak av denne forsendelsen.
Eventuell klage sendes til Herøy kommune, 8850 Herøy, og bør inneholde klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Med hilsen

Jonny Iversen
Fagleder plan

Vedlegg: Saksfremlegg

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Herøy kommune, Kommunehuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

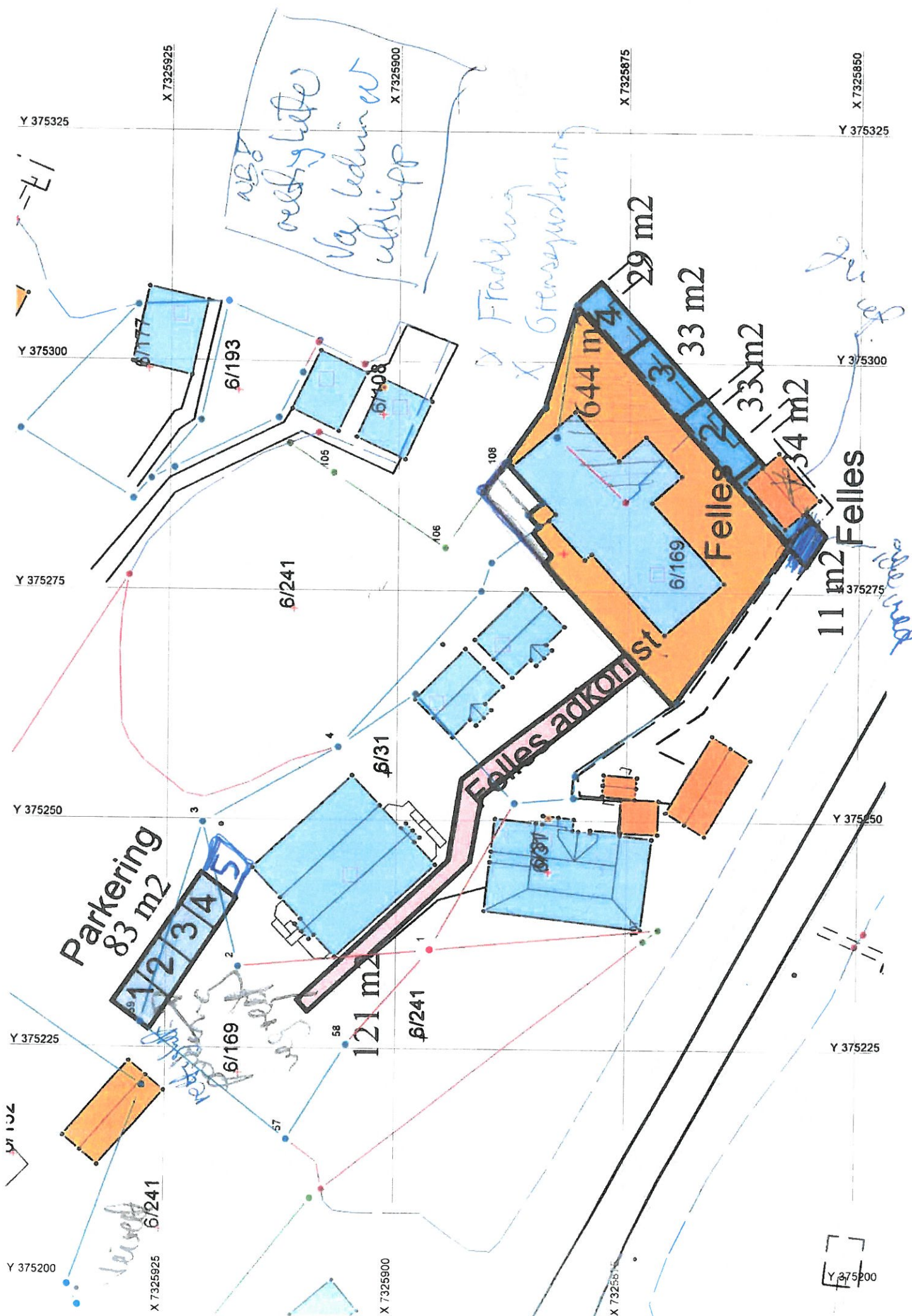
Postadresse
Silvalveien 1
8850 Herøy

Besøksadresse
Silvalveien 1
8850 Herøy

Telefon
75 06 80 00
Telefaks
75 06 80 01

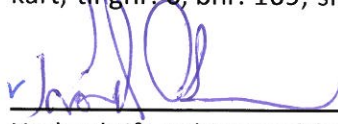
E-postadresse
post@heroy-no.kommune.no
Hjemmeside
www.heroy-no.kommune.no

Bankkontonr.
4533.06.01462
Organisasjonsnr.
872 417 982



Erklæring om adkomstrett og rett til parkeringsplass

Hjemmelshaver av gnr. 6, bnr. 214 og gnr. 6, bnr. 31, gnr. 6, bnr. 213 i Herøy kommune, kommunenr. 1818, gir herved adkomstrett, som vist på vedlagte kart, til gnr. 6, bnr. 169, snr. 1 tom 4 i Herøy kommune



TROND HARALD OLSEN

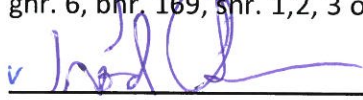
210557 42313

Underskrift av hjemmelshaver

Gjentas m/blokkbokstaver

Personnummer

Hjemmelshaver av gnr. 6, bnr. 214 i Herøy kommune, kommunenr. 1818, gir videre rett til bruk av parkeringsplasser – 4 stk. - , som vist på vedlagte kart, til gnr. 6, bnr. 169, snr. 1,2, 3 og 4 i Herøy kommune.



TROND HARALD OLSEN

210557 42313

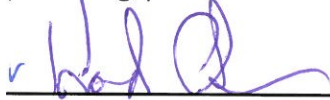
Underskrift av hjemmelshaver

Gjentas m/blokkbokstaver

Personnummer

Som hjemmelshaver av gnr. 6, bnr. 169, snr. 1,2, 3, 4 i Herøy kommune, kommunenr. 1818, er jeg/vi inneforstått med at ovennevnte adkomstrett medfører plikt til å delta i vedlikehold av veien på lik linje med andre rettighetshavere.

Videre er jeg/vi inneforstått med at rett til bruk av parkeringsplasser medfører plikt til å vedlikeholde disse plassene, og at vi må delta i vedlikehold av felles vei/adkomst til disse parkeringsplassene.



TROND HARALD OLSEN

210557 42313

Underskrift av hjemmelshaver

Gjentas m/blokkbokstaver

Personnummer

Sted: Seløy . Dato: ...27.11.14.



Trond Harald Olsen

Ordensregler for Seløy Brygge

1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

2. Trafikk og parkering

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

2.1 Kjøring og parkering på stikkveien skal begrenses til kortvarig, nødvendig av- og pålessing.

3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og i fellesarealer.

3.1 Det må ikke støpes fast blomsterkasser eller lignende på terrasse/balkonggulv, eller henges blomsterkasser på utsiden av brystningene, kun på innsiden.

3.2 Det må ikke ristes klær utenfor rekkverket på terrasser/balkonger eller ut i trapperom. Tørking av klær på terrassen/balkongen må ikke være synlig over brystningshøyde. Det tillates ikke gardiner på terrassen/balkongen.

3.3 Grilling er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.

3.4 Raketter og lignende må ikke skytes opp fra terrasser.

3.5 Sameiet har samlet lagerplass i fellesarealet. Hensatte ting uten tillatelse til lagring kan fjernes av styret.

3.6 Røyking og bruk av åpen flamme i fellesrom er forbudt. Grunnet eksplosjonsfare er det ikke tillatt å oppbevare noen form for gassbeholdere i fellesrom.

4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

4.1 Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

4.2 Alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp henge ned i en bøtte så vannet samles opp.

4.3 Ved utskifting av vinduer må det påses at det er spalteventiler i vinduene i alle rom, for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon. Alle leiligheter er tilknyttet et mekanisk avtrekksanlegg med avtrekksventiler på kjøkken, bad, vaskerom og wc. Til disse fire avtrekksventiler må det ikke tilkobles tørketrommel eller kjøkkenvifte med egen motor. Det vil si at det kun er tillatt med kullfiltervifte eller vifte med spjeld. Det er heller ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til yttervegg. Jfr byggeforskriftene.

4.4 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og fås utlevert av sameiets styre.

4.5 Vedlikehold av uteterrasser og terrasse/balkong må kun skje etter avtale med styret, som har ansvaret for det generelle vedlikehold.

4.6 Dersom det oppdages utøy i leilighet plikter sameier å gjøre nødvendige tiltak for å bli kvitt problemet.

5. Nøkler

5.1 Alle nummererte nøkler fås gjennom skriftlig og signert bestilling til styret. Betaling skjer gjennom oppkrav.

5.2 Unummererte nøkler, som sikringsskapnøkkel, kan den enkelte sameier selv kjøpe hos en jernvarehandler.

6. Brannvern

Sameiet har egen brannvernperm. Permens innhold skal til enhver tid være kjent av det sittende styre og brannvesenet. Den oppbevares hos styreleder. Se vedlegg om "Brannvern".

7. Dyrehold

Styret skal orienteres før anskaffelse av husdyr som eksempelvis hund og katt. Se vedlegget "Regler for dyrehold". Eget meldingsskjema fås utlevert fra styret.

8. Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0800, slik at naboene ikke sjeneres. På hverdager fra kl 2300 til kl 0700 og fra lørdag kl 1800 til mandag kl 0700 skal banking, betongarbeid, høy musikk og lignende støy unngås.

9. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

9.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

9.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyren:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolighandelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.

Det er vilkårene på bestillingstidspunktet som er gjeldende. Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelige på www.help.no

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Motvekt
til selgers
eierskifte-
forsikring

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig
(del av eller halvpart), rekkehus,
hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år.
Ingen egenandel.

KRYSS AV

- ☐ Ja takk, jeg/vi ønsker å tegne HELP Boligkjøperforsikring
- ☐ Nei takk, jeg/vi ønsker ikke å tegne HELP Boligkjøperforsikring

Meglerkontor:

Meglers navn:

Oppdragsnr:

Kjøpers navn:

E-post:

Telefon:

Sted/dato:

Må fylles ut og leveres signert til megler senest på kontraktsmøtet

Signatur boligkjøper(e)

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

Eiendomsmegleren Helgeland AS, Postboks 1276, 8602 Mo i Rana Org.nr. 979 158 580

Besøksadresse: Smørøyet. Telefon 75 14 30 00. Telefaks 75 14 30 01

•Kvalitet •Erfaring •Service



Smørøyet, Postboks 1276, 8602 Mo i Rana

Telefon 75 14 30 00, faks 75 14 30 01

KJØPETILBUD OPPDRAGS NR. 114062

Undertegnede gir herved bud på eiendommen
Ormsøyveien 10, 8850 Herøy - gnr. 6, bnr. 167, snr. 2 i Herøy kommune

Kr. _____ + alle omkostninger som hører til handelen så som
dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

FINANSIERINGSPLAN

Låneinstitusjon:	Referanse og tel.nr.	Lånebeløp
		Kr.
		Kr.
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr.

☐ JEG /VI ØNSKER TILBUD OM LÅN OG TILLATER AT SKJEMAET OVERSENDES TIL
HELGELAND SPAREBANK.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Jeg/vi er oppmerksom på at selgeren står fritt til å akseptere eller forkaste et hvilket som helst kjøpetilbud. Kjøpetilbudet er bindende for budgiver og gjelder (i fall selgeren aksepterer det) som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakten blir opprettet.

EVENTUELLE BETINGELSER/FORBEHOLD

(for eksempel finansiering, salg av egen bolig etc.): _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____

Navn:	Navn:
Adr.:	Adr.:
Fødsels- og personnr.	Fødsels- og personnr.
Tlf.p. a.	Tlf.p. a.
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL

KRONER	DATO	BUDFRIST	SIGNATUR	AKSEPT
				Bud:
				Dato:
				Sign: